

Sygn. akt I C 1072/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Mariusz Bartnik

Protokolant : st. sekr. sąd. Aneta Graban

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul.(...) w G.

o uchylenie uchwały

oddala powództwo w całości.

UZASADNIENIE

W dniu 22 czerwca 2012 r. powód B. P. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...)w G. pozew, w którym zaskarżył uchwałę Wspólnoty nr(...)z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej, podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów i doręczoną powodowi na piśmie dnia 21 maja 2012 r., wnosząc o jej uchylenie, a także obciążenie pozwanej kosztami postępowania. Nadto wniesiono również o nakazanie pozwanej opomiarowania wszystkich grzejników c.o. znajdujących się w budynku Wspólnoty, to jest w łazienkach, przedpokojach, wynajmowanych pomieszczeniach, suszarniach, pralniach i biurze Wspólnoty.

W uzasadnieniu zarzucono, iż regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej, przyjęty skarżoną uchwałą i stanowiący do niej załącznik nr (...), w sposób nieprawidłowy przyjmuje 20% koszty stałe "od mieszkania" dotyczące nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi. Wskazano, iż skoro cała instalacja ciepła i oprzyrządowanie techniczne służące do ogrzewania poszczególnych lokali nie służą wyłącznie właścicielom poszczególnych lokali i stanowią przedmiot współwłasności przymusowej, koszty te winny być liczone "od udziałów" nie zaś "od mieszkania". Natomiast skoro przyjęto uchwałę o opomiarowaniu kaloryferów, winny być one opomiarowane wszystkie, również te w łazienkach i przedpokojach, i rozliczane wg rzeczywistego zużycia ciepła wykazanego przez podzielniki. Wskazano, iż uchwałą nr (...)podjętą na zebraniu w dniu 23 marca 2012 r. przyjęto wymianę opomiarowania c.o. z powodu upływu 10-letniego okresu gwarancji na używanie opomiarowania i w dniu 19 maja 2012 r. dokonano wymiany liczników, lecz tylko w pokojach i kuchni. Kaloryfery w łazienkach, przedpokojach, pomieszczeniach wynajmowanych, biurze Wspólnoty, pralniach, suszarniach nie zostały opomiarowane. Dodatkowo zarzucono, iż pozwana bezzasadnie przyjęła w regulaminie do uchwały nr (...) podział kosztów stałych na 10% i 20%, gdyż nie ustaliła tego podziału w oparciu o fachową ekspertyzę, tylko w oparciu o uznanie takiego podziału przez Zarząd Wspólnoty. Powyższe w ocenie powoda dowodzi sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością i narusza interesy powoda. (pozew k. 2-8)

Dodatkowo na rozprawie w dniu 21 grudnia 2012 r. strona powodowa dodała, iż zaskarżona uchwała narusza interes powoda, gdyż nie obejmuje ona rozliczenia kosztów w dwóch konkretnych pomieszczeniach, mimo iż korzystają one z c.o. (k. 69)

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła oddalenie powództwa w całości, uzasadniając, iż w jej ocenie przyjęty w regulaminie rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, stanowiącym załącznik do zaskarżonej uchwały nr (...) podział kosztów c.o. jest najbardziej sprawiedliwy przy istniejącym stanie instalacji c.o. w budynku.

Pozwana wskazywała na powody, dla których przyjęto podział kosztów stałych na 10% i 20%, wyjaśniając, iż dwie suszarnie i pralnia są wynajmowane i najemcy płacą za ogrzewanie w czynszu, więc ogrzewanie tych pomieszczeń nie obciąża właścicieli. Uwzględniając nadto fakt, iż węzeł c.o. nie posiada grzejnika, a także biorąc pod uwagę powierzchnie suszarni i pralni Zarząd zaproponował wymiar 10% tych kosztów. Pozostałe zaś 20% kosztów stałych obejmuje koszty ogrzania nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi i liczone jest od jednego mieszkania z uwagi na fakt, iż pomieszczenia te są takie same powierzchniowo w każdym z mieszkań. Wyjaśniono również, iż nie zainstalowano podzielników ciepła we wszystkich łazienkach i przedpokojach, gdyż w części łazienek i przedpokoi zamiast grzejników są tylko rury pionowe (piony) i to o różnej średnicy. Dodatkowo zaznaczono, iż w mieszkaniu powoda są cztery pionowe grzejniki nieopomiarowane, dlatego powód zdemontował dwa grzejniki, które były opomiarowane, pozostając przy jednym. Z tych względów w ocenie pozwanej zaskarżona uchwała w żaden sposób nie narusza dóbr powoda. (odpowiedź na pozew k. 37-38)

Zarządzeniem z dnia 19 marca 2013 r. wyłączono do odrębnego rozpoznania żądanie zawarte w pkt 7 pozwu, a dotyczące nakazania pozwanej opomiarowania wszystkich grzejników c.o. znajdujących się w budynku Wspólnoty, to jest w łazienkach, przedpokojach, wynajmowanych pomieszczeniach, suszarniach, pralniach i biurze Wspólnoty. (k. 83)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód B. P. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w G..

[okoliczność bezsporna]

Zarząd pozwanej Wspólnoty poddał pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...) z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie zatwierdzenia Regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania o treści: "właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w G. przyjmują z dniem podjęcia niniejszej uchwały Regulamin Rozliczenia Kosztów Centralnego Ogrzewania. Treść Regulaminu zawarto w załączniku nr (...), który stanowi integralną część niniejszej uchwały."

Regulamin ten w pkt (...) stanowił, iż opłata za energię ciepłą na cele grzewcze rozdzielona pomiędzy poszczególnych użytkowników składa się z kosztów ryczałtowych centralnego ogrzewania, które zawierają moc zamówioną oraz koszt stały przesyłu.

Opłata za koszt ryczałtowy określona jest w wykazie opłat jako "zaliczka na koszty stałe zakupu ciepła" liczona od m² mieszkania.

Opłata centralnego ogrzewania zawiera koszty stałe i zmienne ujęte w wykazie opłat w pozycji "zaliczka na zakup energii ciepłej". W kosztach stałych (30% wskazań ciepłomierza w węźle c.o.) zawiera się:

- 10% kosztów stałych (wspólnych) liczone od metrażu mieszkania (koszty ogrzania pralni, suszarni i innych nie wymienionych pomieszczeń wspólnych, straty ciepła na instalacji c.o. i opłata za przesył zmienny - art. 12 ust. 1 u.w.l.)

- 20% kosztów stałych liczone od jednego mieszkania (ograniczenie nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi, które są takie same powierzchniowo w każdym mieszkaniu i koszt ten jest związany z utrzymaniem lokalu przez każdego właściciela - art. 13 ust. 1 u.w.l.);

- 70% koszty zmienne wg indywidualnych podzielników ciepła.

[dowód: uchwała nr (...) z 30.04.2012 r. k. 24, załącznik nr 1 do uchwały nr (...) - Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokalu w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. k. 25-25v]

Za uchwałą głosowało 38 właścicieli lokali reprezentujących 61,6 % udziałów, przy 1 głosie wstrzymującym się powoda (6,25% udziałów) i jednym przeciw (1,18%).

[dowód: lista głosowania nad uchwałą nr (...) k. 26-27]

O podjęciu uchwały powiadomiono powoda w dniu 21 maja 2012 r.

[okoliczność bezsporna]

W 56 lokalach mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G. wszystkie łazienki oraz przedpokoje mają jednakową powierzchnię - łącznie wynosi ona 10m² w każdym mieszkaniu. W części z nich znajdują się grzejniki, a w części jedynie pionowe grzewcze. Rury instalacji mają różny przekrój - są 0,5 calowe, 1 cala, 1,5 cala i 2 cale.

Grzejniki znajdujące się w tych pomieszczeniach są nieopomiarowane.

Nieopomiarowane są również grzejniki umieszczone w pralni i suszarni, podobnie jak w wynajmowanych pomieszczeniach gospodarczych. W tych ostatnich jednakże grzejniki są wyłączone, najemcy zaś regulują koszty ogrzewania ryczałtowo - 50 zł miesięcznie za energię cieplną oraz elektryczną i wodę.

[dowód: umowa najmu z 1.11.2011 k. 63, umowa najmu z 9.08.2010 r. k. 65-66, zeznania Z. G. k. 112-114]

Biegły z zakresu ciepłownictwa ustalił, iż całkowita opomiarowana moc cieplna instalacji c.o. w budynku przy ul. (...) wynosi 233.000W, moc cieplna dostarczana do pomieszczeń nieopomiarowanych wynosi 48.420, czyli ok. 17% mocy całkowitej.

W zaskarżonej uchwale przyjęto podział kosztów ogrzewania na podstawowe, które stanowią 30% kosztów zmiennych (nieopomiarowanych), które przelicza się za m² powierzchni użytkowej lub kubaturowej oraz zużycie ciepła przez odbiorców indywidualnych rozliczanych proporcjonalnie do wskazań zainstalowanych podzielników, co stanowi 70% kosztów zmiennych, które rozlicza się w zależności od wielkości - zużycia w poszczególnych lokalach. W tym podziale nie występuje stała opłata roczna za energię cieplną, której składnikami są: opłata za moc zamówioną, opłata za usługi przesyłowe stałe i zmienne oraz opłata abonamentowa. Opłata ta jest rozliczana w oparciu o udział powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni wszystkich lokali (względnie proporcjonalnie do ich kubatury).

W ocenie biegłego przyjęty w tym wypadku % podział udziału energii pobranej przez grzejniki opomiarowane podzielnikami i nieopomiarowane jest do przyjęcia i zaakceptowania, tym bardziej, że koszty stałe za przesłaną i zamówioną moc cieplną zostały wliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Podziału dostarczanej energii cieplnej do budynku mierzonej przez centralny ciepłomierz, której wielkość jest zmienna, dokonano przyjmując założenia projektowe oraz sporządzoną analizę (szacunkową) udziału mocy cieplnej nieopomiarowanej do całkowitej mocy cieplnej - podział ten, jak wyjaśnił biegły - jest wielkością uznaniową, przyjmowaną z doświadczeń. Wielkości poszczególnych udziałów przyjęte przez powowaną Wspólnotę mieszczą się w granicach przyjmowanych do rozliczeń dostarczanej energii cieplnej przez inne wspólnoty mieszkaniowe czy spółdzielnie na terenie T..

Budynek mieszkalny przy ul. (...) z instalacją grzewczą został wybudowany i przekazany do eksploatacji bez możliwości indywidualnego rozliczania kosztów za pobraną energię cieplną.

W ocenie biegłego argumentacja pozwanej co do podziałów kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi, w wysokości kosztów podstawowych (zmiennych), z uwagi na to, że są takie same powierzchniowo i - jak założył biegły - kubaturowo - jest poprawna. Wspólnota przyjęła właściwą metodę wyliczania tj. od mieszkania, a nie powierzchni, gdyż te same części mieszkań, które są nieopomiarowane, mają te same wielkości. Obliczanie kosztów wg wielkości mieszkania spowodowałoby, że właściciele większych mieszkań płaciliby więcej niż ci, których mieszkania są mniejsze. Tymczasem właściciele mniejszych i większych mieszkań mają tej samej wielkości pomieszczenia nieopomiarowane.

Oceniając sposób rozliczenia kosztów c.o. ujęty w pkt (...) regulaminu biegły uznał, iż przedstawiony podział dostarczonej energii cieplnej jest uzasadniony i może być przyjęty jako właściwy. Sprostował jedynie, iż użyte w uchwale sformułowanie "koszty stałe" nie odpowiada rzeczywistości, gdyż są to wielkości zmienne traktowanie umownie w rozliczeniach jako wielkość podstawowa.

Biegły dodał też, iż koszty energii cieplnej zmienne wskazane przez centralny ciepłomierz są dzielone procentowo na koszty wspólne (koszty podstawowe) i koszty indywidualne. Analiza praktyki przyjmowanej w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych względnie spółdzielni mieszkaniowych wskazuje, iż podział ten przyjmowany jest różnie i nie wynika z obowiązujących przepisów czy zasad. Niemniej koszty indywidualne przyjmowane są o wielkościach 50-70%, natomiast pozostałe 50% do 30% należą do udziału kosztów podstawowych.

Biegły przeanalizował również koszty ogrzewania poszczególnych mieszkań w przeliczeniu na koszt 1m² powierzchni użytkowej za sezon grzewczy 2011/2012 i na tej podstawie wnioskował, iż nie można stwierdzić by właściciele małych mieszkań byli krzywdzeni przez rozliczanie kosztów stałych energii cieplnej "od mieszkania".

Wyliczył także, iż uwzględniając odmienne metody rozliczenia kosztów zmiennych wg ilości mieszkań oraz zamiennie wg powierzchni użytkowej udziału, różnice pomiędzy uzyskanymi wynikami w odniesieniu do powoda w skali roku wyniosły: w sezonie 2005/2006 : 19,56 zł, w 2010/2011: 28,97 zł a w 2011/2011: 18,10 zł. Biegły wskazał również, iż z zestawienia kosztów ogrzewania indywidualnego wynikającego z sumy jednostek odczytu podzielników w budynku (...)w sezonie grzewczym wynika, iż powód ma najniższy udział jednostek podzielników w stosunku do procentowego udziału w powierzchni użytkowej.

Uzupełniając biegły dodał, iż uważa, że pozwana poprawnie przyjęła, że ilość ciepła, która rozliczana jest przy pomocy rozdzielników stanowi 70% . W ten sposób pozwana wymusiła na mieszkańcach oszczędzanie ciepła i dzięki temu koszty zużycia ciepła są niskie w pozwanej Wspólnocie.

[dowód: opinia biegłego z zakresu ciepłownictwa E. E. k. 139-160 z załącznikami k. 161-166, ustna opinia uzupełniająca utrwalona na nośniku danych k. 196, ustna opinia uzupełniająca utrwalona na nośniku danych k.214, nadto rozliczenie k. 93, analiza mocy grzejników k.77-78, informacja k. 100, zestawienie rozliczenia k. 101-102, rozliczenie kosztów ogrzewania k. 103, rozliczenie c. o. k. 106-]

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań powoda B. P., jak również słuchanego za pozwaną Wspólnotę Z. G. oraz dokumentów prywatnych złożonych przez obie strony, których autentyczność nie wzbudziła wątpliwości Sądu, nie była też kwestionowana przez żadną ze stron.

Przede wszystkim jednak rozstrzygając sprawę niniejszą Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa E. E., który zgodnie z tezą dowodową oceniał prawidłowość zasad rozliczania ciepła przyjętych w regulaminie stanowiącym załącznik do uchwały nr (...) z 30 kwietnia 2012 r., odnosząc się w szczególności do kwestii, czy przyjęte w regulaminie koszty stałe są uzasadnione w pozwanej Wspólnocie w wysokości 10%; czy uzasadnione jest 20% kosztów stałych

liczonych od jednego mieszkania za ogrzewanie nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi; czy zasadne jest 70% kosztów zmiennych wg wskazań indywidualnych podzielników ciepła, które znajdują się w pokojach oraz kuchniach każdego z lokali. W ocenie Sądu pisemna opinia biegłego wraz z ustną opinią uzupełniającą zostały sporządzone zgodnie z tezami dowodowymi sformułowanymi przez Sąd. Biegły przy ich wydawaniu uwzględnił całość dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy niniejszej jak również aktach XV C 620/12 tutejszego Sądu, dzięki czemu jego ocena jest pełna i kompleksowa. Szczegółowo przeanalizował dostępne dane i w oparciu o nie w sposób jasny, logiczny i przekonujący przeprowadził swój wywód w zakresie prawidłowości rozliczenia ciepła w pozwanej Wspólnocie. Biorąc pod uwagę treść opinii i jej uzasadnienie, Sąd ocenił, iż została ona sporządzona profesjonalnie i rzetelnie, zgodnie z obowiązującymi standardami i aktualnym stanem wiedzy, przez specjalistę w swojej dziedzinie o dużym doświadczeniu zawodowym, w związku z czym podzielił wnioski w niej zawarte.

Powód powództwo swoje oparł o treść art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), który każdemu z właścicieli lokali przyznaje prawo zaskarżenia do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali i jednocześnie wskazuje przesłanki zaskarżenia. Powództwo w trybie tego artykułu musi być wniesione w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia zaskarżonej uchwały (jeżeli została ona podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, jednakże kwestia terminowego wniesienia powództwa nie była w niniejszej sprawie kwestionowana.

Wskazany wyżej art. 25 ustawy o własności lokali stanowi, iż zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli będzie skuteczne, jeżeli została spełniona któraś z przesłanek określonych w tym przepisie, tzn. jeżeli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę. Niezgodność z prawem dotyczyć może zarówno braków merytorycznych, a więc wynikać z samej treści uchwały, jak i proceduralnych - te ostatnie przyczyny jednakże mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wówczas, gdy sposób jej podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały. Ustawodawca przewidział również możliwość zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a ostatnią z przesłanek umożliwiających zaskarżenie uchwały wspólnoty do Sądu jest naruszenie interesu właściciela składającego skargę w inny - niż przez naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - sposób.

W sprawie niniejszej powód powoływał się na dwie ostatnie przesłanki, kwestionując w istocie proporcję, jaką przyjęto w ust. (...) regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w zakresie podziału kosztów stałych (choć jak prostował biegły są to koszty zmienne), stanowiących 30% wskazań na węźle- ustalono w nim, iż 10% kosztów stałych (wspólnych) liczonych jest od metrażu mieszkania (koszty ogrzania pralni, suszarni i innych nie wymienionych pomieszczeń wspólnych, straty ciepła na instalacji c.o. i opłata za przesył zmienny - art. 12 ust. 1 u.w.l.), 20% kosztów stałych liczone jest od jednego mieszkania (ogrzanie nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi, które są takie same powierzchniowo w każdym mieszkaniu i koszt ten jest związany z utrzymaniem lokalu przez każdego właściciela - art. 13 ust. 1 u.w.l.), zaś pozostałe 70% to koszty zmienne wg indywidualnych podzielników ciepła. Dodatkowo powód podważał zasadność rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi "od mieszkania" nie zaś wg udziału właściciela w nieruchomości wspólnej. Żadna ze stron nie kwestionowała natomiast prawidłowości podjęcia uchwały pod względem formalnym, zarzuty zaś powoda dotyczące kwestii przeprowadzenia głosowania nad inną uchwałą w dniu 23 marca 2012 r., dotyczącą uchwalenia regulaminu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania o innej treści niż regulamin będący załącznikiem do skarżonej uchwały z dnia 30 kwietnia 2012 r., nie mają dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej żadnego znaczenia.

Sąd zważył, iż w obowiązujących przepisach prawnych, w szczególności ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (t. jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.), ani też z przepisach wykonawczych wydanych na jej podstawie brak jest uregulowania w zakresie przyjmowanych proporcji rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania czy też nakazania stosowania jednej konkretnej metody rozliczeniowej. Odnoszący się do kwestii regulaminów rozliczeń ciepła art. 45 a w ust. 9 stanowi jedynie, iż 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. W ust. 10 wskazano zaś, iż 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.

W myśl przepisu art. 45a ust. 9 pr. en., właściciel lub zarządca budynku ma więc obowiązek określenia metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku. Wybór odpowiedniego sposobu rozliczeń musi nastąpić spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8 prawa energetycznego, ten zaś wskazuje, iż 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.

Wybór metody powinien być dokonany na podstawie ustawowo określonych przesłanek. Treść ust. 9 wskazuje jednak, iż ustawodawca w tym zakresie daje dużą swobodę w doborze metody przypisania udziału poszczególnych lokali w ogólnych kosztach zakupu ciepła, skoro jedynie ogólnie wskazuje, iż dobór konkretnej metody, powinien nastąpić 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 (tj. w przepisach prawa budowlanego), 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. Takie jednak podejście ustawodawcy spowodowało, iż w sprawie niniejszej zachodziła konieczność oceny postanowień regulaminu, a w szczególności przyjętego sposobu rozliczeń i proporcji pomiędzy poszczególnymi składowymi kosztami zmiennymi c. o. w świetle powyższych zasad.

Sąd rozważając tę kwestię w całości oparł się na opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa, który jednoznacznie ocenił, iż metoda przyjęta przez pozwaną Wspólnotę co do procentowego podziału udziału energii pobranej przez grzejniki opomiarowane podzielnikami i nieopomiarowane jest właściwa i prawidłowa. Biegły wyjaśniał, iż podział dostarczanej energii cieplnej do budynku mierzony przez centralny ciepłomierz, której wielkość jest zmienna, dokonany przy uwzględnieniu założeń projektowych oraz sporządzonych analiz jest wielkością uznaniową,

przyjmowaną z doświadczenia. Wielkości poszczególnych udziałów przyjęte przez pozwaną Wspólnotę mieszczą się jednak w granicach przyjmowanych do rozliczeń dostarczanej energii cieplnej przez inne wspólnoty mieszkaniowe czy spółdzielnie na terenie T.. Podkreślał również, iż argumentacja pozwanej co do rozliczania kosztów ogrzewania nieopomiarowanych łazienek i przedpokoi "wg mieszkania", z uwagi na to, że powierzchniowo pomieszczenia te są takie same, jest poprawna. W sytuacji bowiem, w której pomieszczenia te są identyczne w każdym lokalu mieszkalnym, rozróżnienie czy są one rozliczane wg metra kwadratowego powierzchni tego pomieszczenia czy też wg mieszkania przestaje mieć praktyczne znaczenie. Wyniki obu rozliczeń zawsze pozostaną takie same. Brak jest natomiast podstaw, by ciepło zużyte w związku z ogrzaniem łazienek i przedpokoi rozliczać wg udziału właściciela w nieruchomości wspólnej, skoro są to pomieszczenia w obrębie lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, pozostające do wyłącznej dyspozycji właściciela lokalu, a tym samym nie stanowią nieruchomości wspólnej. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), wydatki związane z ich utrzymaniem obciążają wyłącznie właściciela lokalu. W tym kontekście istotnym jest, iż budynek Wspólnoty z instalacją grzewczą został wybudowany i przekazany do eksploatacji bez możliwości indywidualnego rozliczania kosztów za pobraną energię cieplną. Nie można było również opomiarować łazienek i przedpokoi we wszystkich lokalach z uwagi na to, iż znajdują się w nich inne instalacje grzewcze - w niektórych są bowiem grzejniki, w innych natomiast wyłącznie piony grzewcze i to o innych przekrojach rur. W takiej sytuacji najwłaściwszą metodą rozliczania kosztów ogrzewania jest właśnie rozliczanie ich wg powierzchni tych pomieszczeń, co, jak wywodzono powyżej, mimo użycia w regulaminie sformułowania "od mieszkania", w praktyce ma miejsce. Z analizy przeprowadzonej przez biegłego wynika wręcz, iż niewłaściwy byłby sposób rozliczenia kosztów ogrzewania z tych pomieszczeń proponowany przez powoda, tj. rozliczania ciepła wg udziałów. Doprowadziłby on bowiem do sytuacji, w której właściciele większych mieszkań płaciliby więcej niż ci, których mieszkania są mniejsze, podczas gdy wszyscy dysponują pomieszczeniami nieopomiarowanymi tej samej wielkości. Co warto podkreślić, biegły przeprowadził analizę kosztów ogrzewania poszczególnych mieszkań, z której jednoznacznie wynikało, iż nie można stwierdzić, by przy przyjętej metodzie rozliczenia kosztów stałych energii cieplnej "od mieszkania" właściciele małych mieszkań byli krzywdzeni. W takiej sytuacji nie jest więc pokrzywdzony także i powód. Biegły zresztą wyliczył, iż różnica między obiema alternatywnymi metodami rozliczeń w przypadku powoda była minimalna i kształtowała się w przedziale od 18,10 zł do 28,97 zł w skali roku. Wskazał również, iż z zestawienia kosztów ogrzewania indywidualnego wynikającego z sumy jednostek odczytu podzielników w budynku(...) w sezonie grzewczym wynika, iż powód ma najniższy udział jednostek podzielników w stosunku do procentowego udziału w powierzchni użytkowej. Zdaniem Sądu powyższe świadczy o tym, iż nie sposób mówić, by zaskarżona uchwała w zakresie przyjętego sposobu rozliczenia kosztów c.o. i ustalonych proporcji naruszała interesy powoda. Sąd uwzględnił wreszcie wniosek biegłego, iż w jego ocenie pozwana poprawnie przyjęła, że ilość ciepła, która rozliczana jest przy pomocy rozdzielników, stanowi 70% , gdyż w ten sposób pozwana wymusiła na mieszkańcach oszczędzanie ciepła i dzięki temu koszty zużycia ciepła w pozwanej Wspólnocie są niskie- co odpowiada wymogowi zawartemu w art. 45 ust. 9 prawa energetycznego, by przyjęta metoda rozliczeń stymulowała energooszczędne zachowania.

Ponadto w ocenie Sądu , wbrew temu, co twierdzi powód, regulamin dotyczący rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania reguluje kwestię kompleksowo, obejmując wszystkie lokale i pomieszczenia znajdujące się w budynku, także i pomieszczenia gospodarcze. Fakt, iż niektóre z nich są wynajmowane, nie ma w tej sytuacji żadnego znaczenia, skoro w regulaminie brak jest wskazania, iż nie dotyczy on takich pomieszczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd uznał, iż zaskarżona uchwała w zakresie kwestionowanego sposobu rozliczenia kosztów c.o. w zakresie ogrzewania pomieszczeń nieopomiarowanych (łazienek i przedpokoi) oraz ustalonej w pkt (...) regulaminu proporcji kosztów nie narusza ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością ani też innych interesów powoda jako właściciela lokalu, wobec czego na zasadzie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu a contrario oddalił powództwo, o czym rozstrzygnął w sentencji wyroku.

Sąd nie orzekł o kosztach postępowania w sprawie, mając na względzie, iż toczy się aktualnie postępowanie zażaleniowe wobec zaskarżenia postanowienia dotyczącego przyznanego biegłemu wynagrodzenia, co sprawia, iż niewiadomym jest ostateczna wysokość kosztów sądowych w tym zakresie.