



**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny  
w składzie:

**Przewodniczący**      **SSR Mariusz Zdrodowski**  
**Protokolant**        **Katarzyna Pawluczuk**

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2017 roku w Bielsku Podlaskim na rozprawie

sprawy z powództwa **Heleny Małgorzaty Potentas**  
przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce**  
o zapłatę 8.942,50 zł

- I. Zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce na rzecz powódki Heleny Małgorzaty Potentas kwotę 8.942,50 (osiem tysięcy dziewięćset czterdzieści dwa 50/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w stosunku rocznym
  - od kwoty 4.000 (cztery tysiące) zł od dnia 28 września 2016 roku do dnia zapłaty
  - od kwoty 4.942,50 (cztery tysiące dziewięćset czterdzieści dwa 50/100) zł od dnia 22 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;
- II. Oddala powództwo w pozostałej części;



III. Nakazuje pobrać od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim kwotę 3.904,06 (trzy tysiące dziewięćset cztery 6/100) zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

Za zgodność z oryginałem  
stwierdzam



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Halina Paćluga



## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 8 czerwca 2017 roku

Powódka Helena Małgorzata Potentas domagała się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce kwoty 4.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2007 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że posiada w zasobach pozwanej lokal mieszkalny, za który odprowadzała zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania, a nadto spłacała należności z tego tytułu, którymi obciążała ją pozwana na podstawie regulaminu rozliczania gospodarki ciepłej. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku została stwierdzona nieważność tych regulaminów. Stąd też naliczone na podstawie tych regulaminów koszty energii ciepłej zostały ustalone bezprawnie, a pobrane opłaty były opłatami nienależnymi. Nie kwestionując obowiązku ponoszenia opłat z tego tytułu wskazała, że nie powinny one wykraczać poza koszty zakupu ciepła. Podała, że domaga się rozliczenia nadpłat za okres od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku.

W piśmie z dnia 3 listopada 2016 roku powódka rozszerzyła powództwo i domagała się zasądzenia od pozwanej łącznie kwoty 8.942,50 zł z wyżej wskazanego tytułu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 sierpnia 2007 roku do dnia zapłaty.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazała, że stwierdzenie nieważności regulaminów rozliczania ciepła nie oznacza, że należności naliczone na podstawie tych regulaminów były nienależne. Powódka jako osoba posiadająca prawo do lokalu w Spółdzielni obowiązana była uiszczać należności na poczet ogrzewania lokalu i części wspólnych budynku. Po stwierdzeniu nieważności regulaminów Spółdzielnia ponownie rozliczyła koszty centralnego ogrzewania na podstawie wskazań podzielników i z zastosowaniem metody powierzchniowej. Rozliczenia te wykazały, że powódka powinna dopłacić jeszcze koszty związane z ogrzewaniem. Ponadto pozwana podniosła zarzut przedawnienia należności za okresy rozliczeniowe od 1 września 2009 roku do 31 sierpnia 2012 roku.



### **Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:**

Helena Małgorzata Potentas jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce i posiada w Spółdzielni nieruchomość lokalową w budynku przy ulicy Piłsudskiego 24 w Hajnówce oznaczoną numerem 43

dowód: okoliczności bezsporne.

W zakresie rozliczenia energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce obowiązywały uchwały Rady Nadzorczej numer 10/2007 z dnia 28 czerwca 2007 roku w sprawie regulaminu rozliczenia gospodarki cieplnej od dnia 1 sierpnia 2007 roku oraz numer 12/2011 z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie tekstu jednolitego regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej. Rozliczanie ciepła odbywało się co do zasady w oparciu o podzielniki ciepła. Rozliczeniem zajmowała się zewnętrzna firma instalująca podzielniki. Okres rozliczeniowy kończył się 31 sierpnia danego roku. Po tym czasie następował odczyt podzelników i były do lokatorów wysyłane indywidualne rozliczenia ciepła, co kończy się na początku listopada

dowód: okoliczności niesporne.

Wyrokiem z dnia 25 września 2015 roku w sprawie I C 45/15 Sąd Okręgowy w Białymstoku stwierdził nieważność uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce numer 10/2007 i 12/2011. Wyrokiem z dnia 5 maja 2016 roku w sprawie I ACa 1119/15 Sąd Apelacyjny w Białymstoku oddalił apelację Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce od tego wyroku

dowód: kserokopia odpisu wyroku k. 216-286.

Helena Małgorzata Potentas odprowadzała na poczet ogrzewania zaliczki w opłatach czynszowych oraz pokrywała wyliczone przez Spółdzielnię należności rozliczające koszty ogrzewania, przy czym za okresy rozliczeniowe od 1 stycznia



2007 roku do 31 sierpnia 2015 roku Spółdzielnia pobrała z tego tytułu łącznie kwotę 18.760,10 zł

dowód: okoliczności bezsporne.

Koszty ciepła do ogrzania mieszkania przy ulicy Piłsudskiego 24/43 wynoszą za okres od 1 stycznia do 31 lipca 2007 roku 64,04, a za sezony grzewcze 2007/08 – 1.023,25 zł, 2008/09 – 1.061,21 zł, 2009/10 – 926,02 zł, 2010/11 – 1.100,02 zł, 2011/12 – 1.048,60 zł, 2012/13 – 1.155,68 zł, 2013/14 – 927,75 zł i 2014/15 – 909,62 zł

dowód: opinia biegłego k. 423-760, 811-849, 876v.

Pozew został doręczony Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce w dniu 27 września 2016 roku, zaś pismo z rozszerzonym powództwem w dniu 21 listopada 2016 roku

dowód: okoliczności niesporne.

### **Sąd Rejonowy zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zasadniczej części. Niezasadne okazało się jedynie w części dotyczącej odsetek.

Stosownie do art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz. U. z 2013r. poz. 1222 ze zm.) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. W zakresie nieuregulowanym ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2015r., poz. 1892 ze zm.). Ma zatem do niego zastosowanie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, że właściciel



nieruchomości lokalowej ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu oraz zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z nieruchomością wspólną. Do tych ostatnich ustawa zalicza między innymi opłaty za dostawę energii cieplnej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej (art. 14 ustawy o własności lokali). Jest zatem oczywiste, że powódka jako właścicielka nieruchomości lokalowej obowiązana była pokrywać koszty związane z utrzymaniem jej lokalu, a dotyczące energii cieplnej, a nadto pokrywać koszty energii cieplnej wykorzystywanej do ogrzewania części wspólnej nieruchomości. Opłaty te wnosi się w formie zaliczek co miesiąc z góry (art. 4 ust. 6<sup>2</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali). Jakkolwiek przepisy ustawy o własności lokali dotyczą jedynie zaliczek na poczet kosztów utrzymania części wspólnych, to nie ulega wątpliwości, że podobne zasady dotyczą rozliczeń związanych z dostarczaniem mediów, w sytuacji gdy to Spółdzielnia jest ich nabywcą i następnie rozlicza je na poszczególne lokale mieszkalne. Istota wpłacanych zaliczek jest zapewnienie płynnej, bieżącej gospodarki tak nieruchomością wspólną jak i odrębnymi lokalami. Zaliczki te powinny być rozliczone stosownie do rzeczywistego zużycia poszczególnych mediów, ale dopiero po tym jak jest możliwe ustalenie kosztów zakupu poszczególnych mediów.

Kwestię rozliczenia energii cieplnej reguluje ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t. j. Dz. U. z 2017r., poz. 220 ze zm.). Zgodnie z art. 45a w brzmieniu obowiązującym na daty objęte sporem przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy ciepło. Opłaty te z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu ciepła dostarczanego do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami. Koszty te są rozliczane w opłatach pobieranych od uprawnionych do lokali. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła. W przypadku gdy wyłącznym odbiorcą ciepła dostarczanego do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące 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 albo powierzchnię lub kubaturę tych lokali, natomiast dla wspólnych części budynku wielolokalowego powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. 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 w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku. W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę wykorzystującą ciepłomierze lub urządzenia wskaźnikowe osoba uprawniona do lokalu 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. Regulamin rozliczeń w takim przypadku powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania tego sposobu rozliczenia.

Z istoty świadczenia zaliczkowego wynika obowiązek jego rozliczenia. Taka postać świadczenia wiąże się albo ze świadczeniem częściowym spełnionym jeszcze przed terminem wymagalności świadczenia zasadniczego ustalonego co do wysokości albo też z niemożnością ustalenia wysokości świadczenia definitywnego. W tym ostatnim wypadku spełniający świadczenie spełnia je z myślą o końcowym rozliczeniu po czasie, gdy stanie się możliwe ostateczne ustalenie rozmiaru świadczenia. Gdy okaże się, że świadczenie to jest w wyższej wysokości niż wpłacona zaliczka zobowiązany powinien dopłacić różnicę. W przypadku natomiast gdy świadczenie ostateczne okaże się niższe niż wpłacone zaliczki, może on żądać zwrotu różnicy. Podstawą prawną wzajemnych rozliczeń są wtedy przepisy o



bezpodstawnym wzbogaceniu, którego jedynym z przypadków jest świadczenie nienależne. Świadczenie jest nienależne między innymi w sytuacji, gdy podstawa świadczenia odpadła (art. 410 § 2 k.c.). W takiej sytuacji osoba, która świadczenie otrzymała obowiązana jest je wydać w naturze, a gdyby to nie było możliwe zobowiązana jest do zwrotu jego wartości (art. 405 k.c.). Skoro strony od początku zakładały ostateczne rozliczenie świadczenia to jest oczywiste, że od początku otrzymujący świadczenie musi liczyć się z obowiązkiem jego zwrotu, co oznacza, że nie może powoływać się na zużycie lub utratę korzyści wynikającej z takiego świadczenia (art. 409 k.c.).

Rozliczenie kosztów ciepła opierać się co do zasady powinno na zasadach ustalanych w regulaminie ustalonym przez zarządcę lub właściciela budynku wielolokalowego. Osoba ustalająca regulamin ma prawo wyboru metody rozliczenia spośród metod wskazanych w Prawie energetycznym. Gdyby jednak osoba taka nie wprowadził zasad rozliczenia w regulaminie to jest oczywiste, że rozliczenie to powinno nastąpić właśnie w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Taki sposób rozliczenia należałoby przyjąć również w sytuacji nieważności regulaminu. Skoro w sprawie brak podstaw do rozliczenia opłat za ciepło na podstawie regulaminu (obowiązujące regulaminy zostały uznane za nieważne) to właśnie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu powinny stać się podstawą rozliczeń zaliczek i innych wpłat dokonanych na poczet ciepła dostarczonego do lokalu powódki i do części wspólnych budynku. W takiej sytuacji pozostaje także otwarta kwestia sposobu rozliczenia ciepła dostarczonego do lokalu i części wspólnych budynku. Trzeba przy tym wskazać, że Prawo energetyczne nie wprowadza zasad pierwszeństwa metod rozliczania ciepła wskazanych w ustawie skoro wprost wskazuje, że przyjęcie określonej metody następuje w regulaminie. Skoro tak to także Sąd nie jest związany żadną z tych metod i powinien ocenić na podstawie konkretnych okoliczności sprawy którą z metod zastosować przy rozliczeniu ciepła kierując się kryteriami wskazanymi w ustawie.

Jako że rozliczenie kosztów ciepła na poszczególne lokale oraz części wspólne nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych Sąd dopuścił w tym zakresie dowód z opinii biegłego. Biegły w sposób przekonujący uzasadnił dlaczego w okolicznościach sprawy to właśnie rozliczenie w oparciu o powierzchnię lokalu będzie najbardziej odpowiednie dla ustalenia kosztów ciepła zużytego przez



powódkę. Sąd tą opinię podziela i akceptuje i nie ma potrzeby powielania argumentacji w niej zawartej. Zgłoszone przez pozwaną zarzuty do opinii należało uznać za nieprzekonujące i mające jedynie polemiczny charakter. Biegły do tych zarzutów się szczegółowo odniósł tak w pisemnej opinii uzupełniającej jak i ustnie na rozprawie. Dlatego też nie zachodziła potrzeba powoływania innego biegłego. Trzeba przy tym wskazać, że wprowadzanie zasady rozliczania ciepła w oparciu o podzielniki wynikać musi z regulaminu rozliczeń. Tylko wtedy stosownie do art. 45a ust. 11 Prawa energetycznego osoba mająca prawo do lokalu ma obowiązek udostępnić swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany podzielników oraz umożliwić dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła. Skoro Sąd Okręgowy w Białymstoku stwierdził nieważność regulaminów rozliczenia ciepła w całości to odpadła także podstawa do zamontowania podzielników i także to jest argument przeciwko rozliczeniu ciepła w oparciu o wskazania podzielników. Niezależnie od tego podkreślić należy, że w okolicznościach sprawy nie byłoby to rozwiązanie pozwalające na ustalenie rzeczywistego zużycia ciepła w części przypadającej na powódkę, a zatem nie byłoby przydatne dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy z powodów szczegółowo przez biegłego wskazanych.

Co do zarzutu, że biegły pominął w rozliczeniu koszty uzupełnienia nośnika, to wskazał on, że bazował na dokumentach przedstawionych przez pozwaną co do kosztów zakupu ciepła w okresach objętych sporem i na podstawie tychże ustalił koszty zakupu ciepła. Jeśli chodzi o rozliczenie ciepła według metody „podzielnikowej” to biegły wyczerpująco wyjaśnił, że brak izolacji pionów grzewczych powoduje możliwość dostarczania ciepła do lokali w sposób uniemożliwiający jego rejestrację przez podzielniki. Nadto biegły wskazał na nieopomiarowane łazienki w poszczególnych lokalach. Pozwala ta na ogrzewanie lokali z części, które nie są opomiarowane, co może być źródłem oszczędności, dla niektórych właścicieli lokali. Oszczędności te nie wynikają jednak z zachowań energooszczędnych, lecz są czynione kosztem właścicieli innych lokali, którzy w sytuacji, gdy podzielniki w niektórych lokalach nie odnotowują zużycia ciepła lub odnotowują je na bardzo niskim poziomie, muszą ponosić koszty ciepła zużyte przez nieopomiarowane odbiorniki ciepła. W takiej sytuacji podzielniki nie mogą wskazywać rzeczywistego zużycia ciepła. Obrazuje to wartość ciepła zużytego w lokalu powódki według testów VDI przedstawiona przez biegłego w opinii uzupełniającej.



Helena Małgorzata Potentas zapłaciła z tytułu opłat za ciepło za okresy rozliczeniowe od 1 stycznia 2007 roku do 31 sierpnia 2015 roku do Spółdzielni łącznie kwotę 18.760,10 zł (kwoty wskazane przez pozwaną i ostatecznie niekwestionowane przez powódkę). Koszty ciepła na nią przypadające stanowią kwotę 8.216,18 zł. Tym samym żądanie powódki co do roszczenia głównego zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut częściowego przedawnienia roszczeń powódki. Zobowiązanie zwrotu nienależnie spełnionego świadczenia należy do kategorii zobowiązań bezterminowych, a bieg terminu przedawnienia roszczenia wynikającego z tego rodzaju zobowiązania rozpoczyna się w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.c. i art. 455 k.c.). Roszczenie to nie ma charakteru okresowego i jako, że nie jest związane z prowadzoną przez powódką działalnością gospodarczą przedawnia się w terminie 10 lat (art. 118 k.c.). Jako że okres rozliczeniowy kończy się w dniu 31 sierpnia to powódka nie mogła wezwać do spełnienia świadczenia wcześniej niż 1 września po upływie okresu rozliczeniowego, za pierwszy okres rozliczeniowy objęty zarzutem przedawnienia 1 września 2009 roku. Powództwo zaś wniosła w najpóźniej w czerwcu 2016 roku, co przerwało termin przedawnienia.

Rozstrzygając o świadczeniu odsetkowym powódki należy wskazać, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c. za okres opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego wierzyciel może żądać odsetek, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia go w terminie. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 2 k.c.). W świetle art. 455 k.c. jeżeli termin świadczenia nie jest oznaczony i nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Odsetki należą się zatem powódce od dnia następnego po dniu wezwań do zapłaty, za które należy uznać pozew oraz pismo z rozszerzonym powództwem. Dalej idące roszczenie odsetkowe jako niezasadne podlegało oddaleniu.



Powódka nie poniosła w sprawie kosztów sądowych, gdyż była od nich zwolniona. Uległa pozwanej jedynie co do nieznacznej części roszczenia odsetkowego, a zatem stosownie do art. 100 zd. 2 k.p.c. pozwana mogła być obciążona całością kosztów sądowych przez nią poniesionych. Stosownie do art 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j. t. Dz. U. z 2016r., poz. 1822 ze zm.) pozwana została obciążona kosztami sądowymi, od których poniesienia zwolniona była powódka, a mianowicie opłatą od pozwu (448) zł i wydatkami na biegłego (3.070,05 – k. 764 i 486,01 – k. 854) po uwzględnieniu uiszczonej przez nią zaliczki w kwocie 100 zł (k. 291), która powinna zostać zwrócona.

Za zgodność z oryginałem  
stwierdzam



STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY  
Halina Podbielczak