

Sygn. akt I C 219/12



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 sierpnia 2012 roku

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSR Karol Jaszkowski**

Protokolant: **Dorota Januszevska**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lipca 2012 roku w Bielsku Podlaskim
sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce
przeciwko
o zapłatę

oddala powództwo.



Za zgodność z oryginałem
stwierdzam
[Signature]
[Stamp: SERENIARIA... Wydział Cywilny]

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Hajnówce wystąpiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 1 212,49 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 957,39 zł od dnia 16 listopada 2010 roku do dnia 30 października 2011 roku, od kwoty 464,83 zł od dnia 30 października 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 310,14 zł od dnia 1 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 307,08 zł od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, od kwoty 112,84 zł od dnia 1 lutego 2012 roku do dnia zapłaty - tytułem wyrównania opłat za mieszkanie położone w Hajnówce przy ul. stanowiące własność pozwanych. Wnosiła ponadto o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 lutego 2012 roku sygn. akt I Nc 159/12 uwzględnił powództwo.

Pozwani złożyli w ustawowym terminie sprzeciw od nakazu zapłaty, podnosząc zarzuty nieprawidłowości przy montażu podzielników ciepła poprzez montaż i uruchomienie ich bez odbioru inspektora nadzoru, w trakcie docieplania budynku, gdy część mieszkań nie była docieplona i nie uzyskano jeszcze efektu termomodernizacyjnego, nadto przy sprzeciwie 70% mieszkańców, zarzuty nieprawidłowości przy wykonywaniu robót termomodernizacyjnych niezgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, bez skutecznego nadzoru, zarzuty niedopełnienia przez powoda obowiązków w zakresie montażu podzielników poprzez niedopilnowanie montażu podzielników w wyznaczonym na dzień 17.10.2009 r. terminie montażu i brak właściwej reakcji na zgłoszenie w tym zakresie, w konsekwencji powyższego podnosili zarzuty bezpodstawnego narzucenia sposobu rozliczenia energii c.o. i naliczenia 2-krotności kosztu ogrzewania mieszkania pozwanych za sezon grzewczy 2009-2010 i w okresie 1.09.2010-18.10.2010 r., podczas gdy zdaniem pozwanych rozliczenie za ten okres powinno odbyć się wedle starych zasad, tj. proporcjonalnie do powierzchni mieszkania. W ocenie pozwanych takie postępowanie powódki jest wyrazem złej woli i wyrazem zemsty za działalność społeczną powoda na rzecz prawidłowej termomodernizacji bloków. W konsekwencji pozwani wnosili o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego nr ... o powierzchni użytkowej 44 m² położonego w Hajnówce przy ulicy ... o statusie odrębnej własności lokalu. Prawo własności tego lokalu nabyli od Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce na podstawie aktu notarialnego z dnia 29.10.2009 r. Rep. A ... (k. 8-11). Zarząd nieruchomością wspólną, do której przynależy lokal pozwanych sprawowany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Hajnówce, stosownie do postanowienia zawartego w § 7 cyt. aktu notarialnego oraz art. 27 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003.119.1116 t.j. ze zm.).

Na podstawie oświadczenia zawartego w § 8 aktu notarialnego oraz zgodnie z regulacją przewidzianą w art. 4 ust. 2 i 4 cyt. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych pozwani jako właściciele lokalu zobowiązani są do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokalu, nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytku oraz wnoszenia opłat z tego tytułu co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca. Z kolei Zarząd Spółdzielni zobowiązany został do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów.

Dążąc do wypełnienia wymagań ustawowych przewidzianych w art. 49a ust. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. 2006.89.625 t.j. ze zm.), pozwalających właścicielowi bądź zarządcy budynku wielolokalowego na dokonanie wyboru metody rozliczenia całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w kierunku stymulowania energooszczędnych zachowań oraz zapewnienia ustalenie opłat w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce z dnia 28.06.2007 r. Nr 10/2007 z dniem 1 sierpnia 2007 r. wprowadzono Regulamin rozliczania gospodarki cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Hajnówce (k. 42-46). Kolejną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni z dnia 31.03.2011 r. Nr 12/2011 regulamin powyższy został zmieniony, głównie w § 5 i 6 z zachowaniem większości zasad ogólnych objętych pierwotnym regulaminem (k. 72-82). Przyjęte regulacje zakładały faktyczne rozliczania kosztów ogrzewania z użytkownikami lokali w przypadku braku zainstalowania urządzeń do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania w systemie ryczałtowym proporcjonalnie do powierzchni lokalu (§ 5 ust. 1 Regulaminu), zaś w przypadku zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania koszty zakupu energii cieplnej rozliczane były między użytkowników lokali w proporcji: 50% kosztów zakupu energii cieplnej proporcjonalnie do powierzchni lokalu, 50%

według wskazań podzielników kosztów ogrzewania (§ 6 ust. 2 Regulaminu). Jednocześnie zawarto zastrzeżenie, iż rozliczenie w systemie zryczałtowanym przewiduje ustalenie opłaty za ogrzanie 1 m² powierzchni jako 2-krotność średniorocznego kosztu ogrzewania budynku (§ 5 ust. 3 Regulaminu).

W okresie od 3.09.2009 r. – 14 grudnia 2009 roku blok mieszkalny przy ul. Piłsudskiego 26 poddany został pracom termomodernizacyjnym polegającym na ociepleniu budynku (dziennik budowy k. 47-48, protokół k. 53). Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę o montażu w mieszkaniach tego bloku podzielników kosztów ogrzewania celem przejścia na nowe zasady rozliczania przewidziane w § 6 Regulaminu. Pierwszy termin montażu podzielników wyznaczono na dzień 26 sierpnia 2009 r. (dowód: zeznania świadka ..., 257v-258, harmonogram k. 143). Większość mieszkańców bloku sprzeciwiła się montażowi podzielników przed zakończeniem prac termomodernizacyjnych, kierując stosowną petycją do Spółdzielni (pismo k. 49 i 145). W związku z taką reakcją zaniechano w tym dniu montażu i kolejne terminy montażu wyznaczono na dzień 21 września 2009 r. i 17 października 2009 r. (zeznania świadka ..., ogłoszenie Spółdzielni z dn. 12.10.2009 r. k. 30).

Montażu podzielników, a następnie odczytów i rozliczania dostaw ciepła do poszczególnych użytkowników dokonywała firma Ista Polska Sp. z o.o. BOK w Białymstoku zgodnie z podpisaną przez Spółdzielnię umową. W dniu 21 września 2009 roku doszło do montażu podzielników w szeregu mieszkań przy ul. Piłsudskiego 26, czego dowodem są karty montażowe i informacja firmy montażowej skierowana do spółdzielni z dn. 29.09.2009 r. (k. 147, 150-217). Montażem nie objęte zostało mieszkanie pozwanych nr 21. Informacja z dokonanych w tym dniu montażu kierowana do spółdzielni jest nieprawidłowa i niezgodna z kartami montażowymi. Niezgodność dotyczy m. in. mieszkań nr 2, 9, 10, 11, 20, 23, 24, 25, 26, 27, 30, 31, 32, 34, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 49, 50, 54, 56, 58, 60. Zgodnie z informacją z dnia 29.09.2009 r. przygotowaną przez firmę Ista po dwóch terminach brak było montażu podzielników kosztów c.o. w wymienionych mieszkaniach. Tymczasem z kart montażowych tych mieszkań wynika, że montażu dokonano w dniu 21.09.2009 r.

Kolejny termin montażu podzielników wyznaczono na dzień 17.10.2009 r. Także w tym terminie w mieszkaniu pozwanych nie doszło do montażu podzielników. Pozwany ... w piśmie z dnia 20.10.2009 r. (k. 31) powiadomił Spółdzielnię o tym, iż w tym dniu nikt z monterów nie pojawił się w wyznaczonych godzinach w jego mieszkaniu w celu montażu podzielników, podobnie jak w innych lokalach. Pozwany podpierając się treścią

zapisów w swoim kalendarzu podnosił, iż także w dniach 28.10.2009 r. i 14.12.2009 r. (k. 32-33) osobiście zgłaszał brak montażu podzielników w jego mieszkaniu, czemu strona pozwana wyraźnie nie zaprzeczyła. W następstwie pisma pozwanego Spółdzielnia w piśmie z dn. 21.10.2009 r. zwróciła się do firmy Ista o ustosunkowanie się do zarzutów pozwanego i poinformowanie czy montażysta w dniu 17.10.2009 r. był pod ustalonym adresem. W odpowiedzi otrzymała informację, iż zarzuty pozwanego są niezasadne, gdyż montażyści montowali urządzenia w tym terminie w innych sąsiednich lokalach (pismo z dn. 16.11.2009 r. k. 142). Powyższe ustalenia w ocenie sądu okazały się nieprawdziwe i niezgodne z dokumentacją montażu podzielników w bloku przy ul. ... Z kart montażowych wynika, że w żadnym z mieszkań tego bloku w dniu 17.10.2009 r. nie zamontowano urządzeń pomiarowych. Brak montażystów tego dnia potwierdzili również świadkowie ... (k. 88) i ... (k. 88v-89). Zeznania tych świadków oraz dokumentacja montażowa urządzeń pomiarowych dowodzą ponad wszelką wątpliwość, iż w wyznaczonym przez Spółdzielnię na dzień 17.10.2009 r. nie pojawił się w tym bloku żaden z montażystów, w z całą pewnością nie w mieszkaniu pozwanych i świadków. Informacje firmy Ista o montażu podzielników w tym dniu okazują się nieprawdziwe. Również zeznania świadków ... (k. 257v-258) i ... (k. 266v) nie potwierdzają tego faktu, zważywszy że świadek ... dokonujący montażu zasłaniał się niepamięcią, a przy tym nie potwierdził zeznań ... o odmowie montażu podzielników przez pozwanego w dniu 21.09.2009 r.

Obowiązek przeprowadzenia montażu podzielników spoczywał na Spółdzielni, która realizował go za pośrednictwem firmy rozliczającej Ista. Obowiązkiem użytkowników lokali było jedynie co najwyżej zapewnienie możliwości montażu urządzeń w ich lokalach, a następnie umożliwienie odczytów, pod rygorem rozliczania kosztów ogrzewania w systemie ryczałtowym przewidzianym w § 5 us. 1 i 3 regulaminu. Sam regulamin nie precyzuje dokładnie zasad montażu podzielników, w tym obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali. Znajdują się w nim jedynie szczegółowe uregulowania dotyczące odczytów i rozliczeń oraz konsekwencje braku urządzeń pomiarowych. W regulaminie nie przewidziano i nie dookreślono sytuacji i sposobów rozliczeń w warunkach, gdy do zaniechania montażu podzielników dochodzi z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, a sytuacja taka w ocenie sądu zachodzi w niniejszej sprawie.

Z dowodów przedstawionych przez powoda wynika, iż w drugim dopuszczalnym terminie montażu podzielników zarówno w jego mieszkaniu, jak również w lokalach

sąsiednich nie doszło do montażu urządzeń pomiarowych. Pomimo monitów pozwanego i informowania o tym fakcie Spółdzielni, nie podjęte zostały dalsze skuteczne działania zmierzające do naprawienia tego zaniechania. Zaniechanie Spółdzielni odnosiło się nie tylko do pozwanego, ale również do innych użytkowników i

W mieszkaniu pozwanych montaż podzielników dokonany został dopiero w dniu 18.10.2010 r. (k. 175), a więc rok po ustalonym terminie montażu.

W następstwie tych zaniechań Spółdzielni pozwani rozliczeni zostali za dostarczone do ich lokalu ciepło w sezonie grzewczym 1.09.2009 – 31.08.2010 r. oraz w kolejnym sezonie grzewczym w okresie 1.09.2010 r. – 18.10.2010 r. w systemie ryczałtowym przy zastosowaniu 2 – krotności średniorocznego kosztu ogrzewania budynku (rozliczenie k. 35, 37). Z kalkulacji szczegółowej przedstawionej przez powódkę (k. 62-64) wynika, że w sezonie grzewczym 2009/10 całkowity koszt ogrzania budynku przy ul. ... wynosił 68 703,73 zł., co przy ogólnej powierzchni lokali 2 496,55 m² dawało średnioroczny koszt ogrzania 1 m² 27,52 zł., a w systemie ryczałtowym 55,04 zł. (27,52zł./m² x 2 = 55,04 zł./ m²). Koszt ogrzania mieszkania pozwanych wyniósł 2 421,76 zł. (44m² x 55,04 zł. = 2 421,76 zł.), co przy wpłaconych zaliczkach w wysokości 1 478,40 zł. dawało niedopłatę 943,36 zł. plus koszt rozliczenia 14,03 zł. W sezonie grzewczym 2010/11 całkowity koszt ogrzania budynku przy ul. ... wynosił 72 619,41 zł., co przy ogólnej powierzchni lokali 2 496,55 m² dawało średnioroczny koszt ogrzania 1 m² 29,09 zł., a w systemie ryczałtowym 58,18 zł. (29,09zł./m² x 2 = 58,18 zł./ m²). Koszt ogrzania mieszkania pozwanych za okres 01.09-18.10.2010 r. rozliczono w systemie ryczałtowym i wyniósł 319,99 zł. przy przeliczeniu tego okresu na powierzchnię mieszkania obejmującą 5,5 m² (5,5m² x 58,18 zł. = 319,99 zł.), pozostały okres rozliczono wg podzielników i koszt ten wyniósł 654,47 zł.; łącznie za ten okres grzewczy 974,46 zł., co przy wpłaconych zaliczkach w wysokości 1 478,40 zł. dawało nadpłatę 486,15 zł. (po uwzględnieniu kosztów rozliczenia 17,79 zł.) (dowód: rozliczenie k. 138).

W ocenie Sądu obciążenie pozwanych kosztem rozliczenia dostawy ciepła do ich mieszkania z zastosowaniem systemu ryczałtowego przewidzianego w § 5 ust. 1 i 3 regulaminu w warunkach braku po ich stronie zaniechań przy montażu podzielników było nieuzasadnione. Sam regulamin nie przewiduje takich stanów faktycznych, odnosi się do innych sytuacji opisanych w § 5 ust. 2, 4 i 6. w których stwierdzono samowolną ingerencję w instalację co, uszkodzenie i zniszczenie podzielników, nie udostępnienie w dwóch terminach lokalu do odczytu czy kontroli, niemożność odczytu bez winy użytkownika, brak możliwości

montażu podzielników. W zależności od konkretnego przypadku stosuje się system rozliczeń ryczałtowy przewidziany w § 5 ust. 3, system rozliczeń w oparciu o średnie zużycie, system rozliczeń ryczałtowy obejmujący opłaty za ogrzewanie 1 m² ustalonej w oparciu o średni koszt ogrzania budynku. Podobnie świadek (k. 259) potwierdziła przypadki stosowania rozliczeń ryczałtowych w oparciu o średnioroczne zużycie w przypadkach niezawinionych przez użytkownika.

W związku z poczynionymi ustaleniami w przypadku pozwanych za sezon grzewczy 2009/2010 r. oraz za okres 1.09.2010 r. – 18.10.2010 r. należało zastosować zasadę rozliczenia analogiczną przewidzianą w § 5 ust. 6 przewidującą posłużenie się średniorocznym kosztem ogrzania budynku w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu. Opłata za 1m² w sezonie grzewczym 2009/10 wynosiła 27,52 zł., zaś łączny koszt dostarczonej energii do mieszkania pozwanych wynosił 1224,91 zł. (27,52zł./m² x 44 m² = 1210,88 zł. + 14,03 zł. koszt rozliczenia = 1224,91 zł. Opłata za 1m² w sezonie grzewczym 2010/11 wynosiła 29,09 zł., zaś łączny koszt dostarczonej energii do mieszkania pozwanych za okres 1.09.2010 r. – 18.10.2010 r. wynosił 159,99 zł. (29,09zł./m² x 5,5 m² = 159,99 zł.), a w całym okresie grzewczym 2010/11 814,46 zł. (159,99 zł. + 654,47 zł. = 814,46 zł.). W związku z tym, iż w obu tych okresach kwota zaliczek uiszczonych przez pozwanych przekraczała ustalone koszty, niedopłata z tego tytułu dochodzona przez powódkę nie powstała i powództwo podlegało oddaleniu.

Podnoszony przez pozwanych zarzut nieprawidłowości montażu podzielników ciepła przed zakończeniem prac termomodernizacyjnych nie miał wpływu na rozstrzygnięcie w sprawie. Z zeznań świadka (k. 258v-259) nie zakończenie prac termomodernizacyjnych przed sezonem grzewczym nie miał wpływu na ogólne rozliczenie dostaw ciepła do poszczególnych lokali. Zarówno ta okoliczność, jak też podnoszone przez pozwanych okoliczności odnoszące się do prawidłowości wykonanych prac dociepleniowych i dowody z tym związane nie wymagały szczególnych rozważań jak nieistotne w sprawie. Podobnie zeznania świadka (k. 89) nie wnosily do sprawy jako nie związane z rozliczaniem energii cieplnej w lokalu pozwanych.

W świetle powyższych ustaleń na podstawie art. 4 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003.119.1116 t.j. ze zm.) orzeczono jak w sentencji.

Koszty procesu na podstawie art. 98 k.p.c. ponosi powódka jako strona przegrana, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.



Za zgodność z oryginałem
stwierdzam
Z-ca KIEROWNIKA SEKRETARIATU
I Wydziału Cywilnego

Mirosława Napietkowi