

Sygn. akt: XII C 152/12

**W Y R O K**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 września 2012 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Ewa Dawczak - Schaefer**

Protokolant: Justyna Urbanek

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2012 roku w Gliwicach  
sprawy z powództwa .....  
przeciwko Z. Spółdzielni Mieszkaniowej

**o ustalenie nieważności uchwał**

1. stwierdza nieważność uchwały nr 40/2010 Rady Nadzorczej Z. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 grudnia 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w Z. Spółdzielni Mieszkaniowej;
2. stwierdza nieważność uchwały nr 46/2012 Rady Nadzorczej Z. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 27 lutego 2012 roku w sprawie uchwalenia zmiany Regulaminu rozliczenia kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody w Z. Spółdzielni Mieszkaniowej;
3. zasądza od pozwanej Z. Spółdzielni Mieszkaniowej na rzecz powódki ..... kwotę 597 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

## U Z A S A D N I E N I E

Powódka B. pozwem z dnia 31 maja 2012 roku wniosła o:

- stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 40/2010 Z. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 grudnia 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Z. Spółdzielni Mieszkaniowej;
- stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 46/2012 Z. Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 20 grudnia 2010 roku w sprawie uchwalenia zmiany „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody w Z. Spółdzielni Mieszkaniowej;
- zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

W uzasadnieniu podniosła, że jest członkiem pozwanej spółdzielni, przysługuje jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i z tego tytułu zobowiązana jest uiszczać opłaty określone przez organy spółdzielni. Uzasadniając interes prawny wskazała, że zaskarżone uchwały wpływają bezpośrednio na jej obowiązki majątkowe. W ocenie powódki zaskarżone uchwały są niezgodne z treścią przepisów art. 45a Prawa energetycznego, a więc w oparciu o 58 kc nieważne.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu. Pozwana podniosła, że powództwo o uchylenie uchwał Rady Nadzorczej winno być oddalone albowiem brak jest dopuszczalności drogi sądowej do ich zaskarżenia. Wskazała również brak interesu prawnego powódki do ustalenia, że zaskarżone uchwały są nieważne, albowiem ustalone w nich zasady dotyczące rozliczania ciepłej wody użytkowej oraz kosztów za centralne ogrzewanie nie dotyczą powódki, a zatem nie wpływają na jej obowiązki majątkowe.

Odnosząc się merytorycznie do zarzutów powódki pozwana podniosła, że kwestionowane przez powoda Regulaminy są zgodne z prawem, w tym zgodne z normami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 6 października 1998 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz zasad rozliczeń w obrocie ciepłem, w tym rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach oraz z normami Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 17 września 2010 roku w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło. Nadto zastosowane przez nią rozwiązania obowiązują również w innych spółdzielniach mieszkaniowych, co uzasadnia też twierdzenie, że zaskarżone przez powódkę Regulaminy są zgodne z prawem.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

**Uchwałą 4 Rady Nadzorczej Z. Spółdzielni Mieszkaniowej nr 40/2010** z dnia 20 grudnia 2010 roku przyjęto Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody (k.8- 15, k.263).

§ 4 Regulaminu stanowi, że podstawą do rozliczenia kosztów energii cieplnej są koszty zakupu ciepła ponoszone przez Spółdzielnię w związku z:

- a) opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła;
- b) eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.

Koszty zakupu ciepła do budynków dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne, rozliczane odrębnie dla celów c.o. i c.w.u. Koszty zakupu ciepła są ewidencjonowane, na podstawie faktur dostawcy, na budynki lub **grupy budynków (ust. 3)**. W przypadku wytwarzania ciepła w źródłach eksploatowanych przez Spółdzielnię, do kosztów zakupu ciepła zaliczane są koszty zakupu paliwa gazowego lub oleju opałowego i energii elektrycznej, koszty związane z wytworzeniem, przesyłaniem energii cieplnej oraz utrzymaniem i konserwowaniem urządzeń służących do wytworzenia energii cieplnej. W budynkach, które są opomiarowane, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele c.o. następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o. natomiast w budynkach, w których lokale nie zostały opomiarowane, rozliczenie dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w danej nieruchomości. Zmienny sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej, na rozliczenie w jednostce rozliczeniowej za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, może nastąpić jedynie na pisemny wniosek poparty przez wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości. O terminie uruchomienia lub zakończenia dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni pisemnie zawiadamia dostawców ciepła, którzy zobowiązani są zapewnić dostawę energii, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa energetycznego i zawartą umową.

Dla potrzeb rozliczeniowych ustalono następujący udział poniesionych kosztów c.o. w zakresie opłaty stałej i zmiennej w przedziale:

- od 50 % do 40 % - koszty stałe rozliczane według powierzchni lokali,
- od 50 % do 60 % - koszty zmienne rozliczane według wskazań podzielników kosztów.

Procentowy udział kosztów zakupu energii cieplnej na udziały w opłacie stałej i zmiennej zatwierdza Zarząd Spółdzielni (6).

Zgodnie z § 18 ust. 1 Regulaminu w przypadku stwierdzenia przez osobę dokonującą odczytów: (...) nie zamontowania podzielników kosztów z winy użytkownika lokalu, nie dokonania odczytów w wyznaczonych terminach z winy użytkownika lokalu (...), rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zostanie dokonane proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu, przyjmując za podstawę średnie zużycie ciepła w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powiększone trzykrotnie.

Zgodnie z § 26 ust. 1 wielkość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody ustalana jest w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

**Uchwałą Rady Nadzorczej Z. Spółdzielni Mieszkaniowej nr 46/2012** z dnia 27 lutego 2012 roku przyjęto Regulamin rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody (k.16 — 23, k.264). Regulamin ten wszedł w życie z dniem uchwalenia i ma zastosowanie do okresów rozliczeniowych:

- - w zakresie rozliczenia kosztów c.o. począwszy od okresu przypadającego na lata 2012/2013,
- - w zakresie rozliczenia kosztów c.w.u. od 1 kwietnia 2012 roku.

§ 5 Regulaminu stanowi, że w budynkach, których lokale są opomiarowane, rozliczenie kosztów zakupu ciepła na cele c.o. następuje w oparciu o wskazania podzielników kosztów c.o., natomiast w budynkach, w których lokale nie zostały opomiarowane rozliczenie dokonywane jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych położonych w danej nieruchomości. Zamienny sposób rozliczenia kosztów energii cieplnej, na rozliczenie w jednostce rozliczeniowej za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, może nastąpić jedynie na pisemny wniosek poparty przez 80% + 1 użytkowników lokali w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5, 6 i 7 (ust. 2). Podstawą do zmiany sposobu rozliczania

kosztów c.o. stanowią oświadczenia użytkowników lokali występujących z wnioskiem, o którym mowa w ust. 2 podpisane w obecności przedstawiciela Spółdzielni. Zamienny sposób rozliczania obowiązuje począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego. W danej nieruchomości obowiązuje tylko jeden sposób rozliczania kosztów energii cieplnej. Zmiana sposobu rozliczania nie skutkuje demontażem podzielników kosztów c.o. W przypadku zastosowania dla danej nieruchomości zamiennej metody rozliczania w okresie trwania cechy ważności podzielników c.o., użytkownicy lokali występujący z wnioskiem o zmianę sposobu rozliczania są zobowiązani do pokrycia niezamortyzowanej części kosztów poniesionych z tytułu zakupu i zamontowania podzielników w ich lokalu.

W § 7 Regulaminu ustalono, że w celach rozliczeniowych ustala się następujący stosunkowy udział poniesionych kosztów c.o., stałych i zmiennych, w przedziale:

- od 60 % do 40 % - koszty stałe rozliczanych według powierzchni lokali,
- od 40 % do 60 % koszty zmienne rozliczanych według wskazań podzielników kosztów. Procentowy udział kosztów zakupu energii cieplnej, stałych i zmiennych, zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z § 20 ust. 1 Regulaminu w przypadku stwierdzenia przez osobę dokonującą odczytów (..) b. **nie zamontowania podzielników kosztów z winy użytkownika lokalu,(...) rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania zostanie dokonane proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu, przyjmując za podstawę średni koszt ciepła w danej nieruchomości, w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, powiększone czterokrotnie.**

§ 28 ust. 4 stanowi, że jednostką rozliczeniową kosztów stałych zakupu ciepła dla potrzeb c.w.u. w lokalach opomiarowanych i nieopomiarowanych jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Regulaminy te zostały podjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w granicach kompetencji określonych w § 24 Statutu Zabrzeńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej (k.50 — 97).

Stan faktyczny ustalony na podstawie wskazanych wyżej dokumentów był pomiędzy stronami bezsporny.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodzić należy się z twierdzeniami pozwanej, że Prawo Spółdzielcze wyraźnie reguluje przypadki, w których członkom spółdzielni przysługuje prawo zaskarżania uchwał Rady Nadzorczej. Jednym z przypadków jest dopuszczalność zaskarżenia uchwały Rady Nadzorczej w przypadku wykluczenia lub wykreślenia członka spółdzielni (art. 24 § 6 i § 7 oraz art. 198 § 2 ustawy). Zgodnie z art. 32 § 1 prawa spółdzielczego prawo zaskarżania uchwały Rady Nadzorczej w przedmiocie innym niż rozwiązanie stosunku członkostwa byłoby dopuszczalne jedynie gdy Statut spółdzielni tak stanowi poprzez określenie, które sprawy między członkiem a spółdzielnią mogą być zaskarżane w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym.

Zagadnienie zaskarżalności uchwał rady nadzorczej spółdzielni było przedmiotem rozważań w wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego. W świetle utrwalonych poglądów Sądu Najwyższego (por. między innymi orzeczenia SN z 8 kwietnia 1997 roku, sygn. I CKN 33/97, i dnia 19 marca 2002r., IV CKN 900/00) mogą istnieć dwie drogi postępowania: postępowanie wewnątrzspółdzielcze — o ile statut przewiduje ogólną drogę odwołania od uchwał rady nadzorczej do walnego zgromadzenia, a potem zaskarżenie do sądu uchwały zgromadzenia zgodnie z art., 42 ustawy Prawo spółdzielcze. Druga droga to bezpośrednie zaskarżenie do sądu uchwały rady nadzorczej na ogólnych zasadach

prawa cywilnego, tj. wytoczenie powództwa o zasądzenie, ustalenie lub ukształtowanie prawa

(stosunku prawnego). Również doktryna dopuszcza możliwość zaskarżenia uchwały rady nadzorczej na mocy art. 189 kpc. Pogląd ten opiera się na założeniu, że uchwały są rodzajem czynności prawnych, a zatem mogą być dotknięte bezwzględną nieważnością. Sąd Najwyższy (par. wyrok z dnia 2 sierpnia 2007 roku, sygn. V CSK 163/2007) potwierdził ten pogląd wskazując, że „w odniesieniu do uchwał innych niż walne zgromadzenie organów spółdzielni, których zaskarżenia w drodze odrębnego powództwa i ich uchylenie przepisy prawa spółdzielczego nie przewidują (...) wskazać należy, że w takim wypadku nie można mówić o względnej nieważności wadliwie dokonanych czynności uchwałodawczych. Uchwały te można oceniać jedynie pod kątem ich istnienia oraz ważności bądź nieważności”. Jednocześnie Sąd Najwyższy stwierdził, że zarówno uchwały rady nadzorczej spółdzielni, jak i zarządu spółdzielni mogą być zaskarżane w drodze powództw opartych na art. 189 kpc o stwierdzenie ich ważności lub nieważności oraz istnienia. I pogląd ten w ocenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę należało podzielić.

Statut pozwanej spółdzielni nie zawiera przepisów dopuszczających możliwość zaskarżenia uchwał Rady Nadzorczej w postępowaniu wewnątrzsółdzielczym, co w przyjęciu wykładni zawężającej zaprezentowanej przez pozwaną wykluczałoby możliwość zaskarżenia uchwał spółdzielni mieszkaniowej i w rezultacie mogłoby prowadzić do pozostawienia w obrocie prawnym uchwał, których treść sprzeczna jest z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Reasumując, zaskarżone przez powódkę uchwały wywołują skutki cywilno — prawne, a zatem jako czynności prawne podlegają przepisom zawartym w kodeksie cywilnym. Uchwały takie w przypadku gdy naruszają bezwzględnie obowiązujące przepisy prawne podlegają sankcjom określonym w art. 58 k.c., co prowadzi do wniosku, że uchwały te mogą zostać zaskarżone do sądu w drodze powództwa o ustalenie na podstawie art. 189 kpc.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 — 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, mają również prawo kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej (art. 4 ust. 8 powołanej ustawy).

Interes prawny zachodzi wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości /por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r. III AUa 1518/05/. Sąd stoi na stanowisku, że pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko, przy czym nie musi to być interes majątkowy, może to też być interes niemajątkowy i nie można kwestionować istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma ono znaczenie zarówno dla obecnych, jak i przyszłych (możliwych), ale obiektywnie prawdopodobnych stosunków i praw podmiotu występującego z żądaniem o ustalenie (SN 2.02.2006r., II CK 395/05). Odnosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy, zdaniem Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej o braku wykazania przez powódkę interesu prawnego w zaskarżeniu uchwał. Nie ulega wątpliwości, że zaskarżone uchwały wywołują wpływ na prawa i obowiązki powódki. Pozwana twierdzi, że skoro w lokalu powódki nie znajduje się instalacja ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie i powódka nie ponosi opłat w tym zakresie, to nie ma interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzającej Regulamin, w którym ustalono zasady rozliczania kosztów podgrzania wody. Dodatkowo podniosła, że skoro od 2006 roku był przeprowadzany u powódki odczyt podzielników, to zasada rozliczania na podstawie ryczałtu we wskazanych w regulaminie przypadkach nie będzie miała zastosowania do powódki i

nie dotyczy jej lokalu mieszkalnego.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że zaskarżone uchwały mogą mieć wpływ na sytuację majątkową powódki. Rozstrzygając o ważności bądź nieważności podjętych uchwał sąd

określa sytuację prawną powódki, albowiem rozstrzyga, czy przyjęte sposoby dokonywania rozliczeń, nawet na przyszłość, są sposobami zgodnymi bądź nie z przepisami obowiązującego prawa. Nadto podzielić należy stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie (z dnia 28 maja 2010 roku, **VI ACa 1270/2009**), że rozstrzygając o interesie członka spółdzielni należy wziąć pod uwagę również interesy innych członków. W ocenie Sądu stwierdzenie nieważności uchwał Rady Nadzorczej wywoła wpływ nie tylko na sytuację prawną powódki, ale również na sytuację innych członków pozwanej, która doprowadzi do prawidłowego rozliczenia poniesionych przez nich kosztów związanych z ogrzewaniem jak również dostawą ciepłej wody użytkowej. Nie można bowiem zapominać, że głównym celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych ich członków, a nie zarabianie na nich i prowadzenie działalności gospodarczej. Dla oceny ważności zaskarżonej uchwały nie ma znaczenia, czy przytoczona okoliczność ma znaczenie tylko hipotetyczne, czy też nie. Ważne jest, czy jest ona zgodna z obowiązującymi przepisami prawa.

Zgodnie z art. 45a ustawy Prawo energetyczne przedsiębiorstwo energetyczne wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło. Opłaty te stanowią koszty ich zakupu w związku z dostarczeniem do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.

Koszty zakupu tych paliw są rozliczane - przez odbiorcę - właściciela lub zarządcę budynku - w opłatach pobieranych od wskazanych wyżej osób.

Przepisy art. 45a ust. 7 - 12 ustawy regulują w sposób wyczerpujący zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczanego do budynków, na poszczególne lokale. Przepisy te oznaczają, że właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego ustalając wysokość opłat za zakup paliw gazowych, energii elektrycznej i ciepła **wyłącznie** w taki sposób aby ich wysokość zapewniała pokrycie rozliczanych kosztów. Oznacza to, że właściciel lub zarządca nie ma prawa zarabiać na rozliczaniu kosztów zużycia gazu, energii elektrycznej czy ciepła ustalając inne zasady dokonywania rozliczeń. Pomimo dość dużej swobody danej zarządom lub właścicielom budynków w doborze metody rozliczeń kosztów (np. w przypadku ciepła na ogrzewanie podział kosztów może być dokonany na podstawie ciepłomierzy bądź urządzeń wskaźnikowych, tzw. podzielników kosztów, a także na podstawie powierzchni lub kubatury lokalu, w przypadku ciepłej wody użytkowej podział kosztów może być dokonany na podstawie wskazań wodomierzy lub liczby osób zamieszkałych w lokalu) to przyjęte przez nich w regulaminach zasady muszą być zgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego.

Odnosząc się do kosztów zakupu ciepła art. 45 a w ust. 8 stanowi, że koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej:

**1. ogrzewania** stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania (*innych*) urządzeń wskaźnikowych
- powierzchnię lub kubaturę,

b) dla części wspólnych budynku wielolokalowego użytkowanych powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

W zakresie dotyczącym przygotowania ciepłej **wody użytkowej** dostarczanej centralnie przez

instalację w budynku wielolokalowym, stosując metody wykorzystujące:

- a) wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
- a) liczbę osób zamieszkałych stale w lokalu.

Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale w budynku, w taki sposób aby wybrana metoda stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat kosztu zakupu w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej.

Zasadny okazał się zatem zarzut powódki o niezgodności z art. 45a ust. 8 pkt 2 postanowień § 26 ust. 1 Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2010 jak i § 26 ust. 4 Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2012, w których wprowadzono metodę ustalania wielkości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody niezgodną z art. 45 a ust. 8 pkt 2 uzależniając jej wysokość od powierzchni użytkowej lokalu. Przepis art. 45a ust. 8 pkt 2 Prawa energetycznego w sposób wyczerpujący określa metody rozliczania kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej i nie dopuszcza innej metody dokonywania rozliczania ciepła poza wskazanymi dwoma, a żadna z nich nie odpowiada metodzie ustalania kosztów dostawy ciepłej wody w taki sposób, w jaki określono to w regulaminie. Nadto nie odpowiada to celowi regulacji przyjętej w art. 45 a, zgodnie z którym wysokość opłat za rozliczanie kosztów dostawy ciepła powinna zapewniać wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Nie ma też logicznego uzasadnienia na określenie wysokości opłat za zużycie ciepłej wody w odniesieniu do powierzchni lokalu, przecież ilość zużycia wody w żadnej mierze nie jest powiązana z jego powierzchnią.

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 obowiązani są do wyposażenia ich w układy pomiarowo — rozliczeniowe, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki, co oznacza, że każdy budynek powinien być rozliczany osobno, a nie tak jak przyjęto to w ust. 3 § 4 w zaskarżonej uchwale Rady Nadzorczej nr 40/2010 z dnia 20 grudnia 2010 roku. Skoro w zasobach spółdzielni znajdują się grupy budynków, to w każdym z budynków wchodzących w jej skład powinno zostać zainstalowane urządzenie pomiarowe, służące do rozliczenia poszczególnego budynku.

Pozwana poprzez treść **§ 18 ust. 1** Regulaminu wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2010 z dnia 20 grudnia 2010 roku jak i w § 20 ust. 1 Regulaminu przyjętego uchwałą rady nr 46/2012 w sposób sprzeczny z treścią art. 45a ust. 7-12 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne uregulowała zasady rozliczania kosztów zakupu w zakresie, w jakim nałożyła na użytkownika lokalu, który nie ma zainstalowanych podzielników ciepła obowiązek zapłaty trzykrotności (odpowiednio czterokrotności) średniego zużycia ciepła w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Żadne z postanowień przyjętego regulaminu nie wyjaśnia, w jaki sposób pozwana ustaliła tę wysokość, nie przekonują również Sądu podniesione przez pozwaną argumenty - nie można bowiem zapominać, że pozwana jest jedynie odbiorcą (pośrednikiem) dostarczanych paliw i powinna rozliczać rzeczywiście poniesione koszty wskazane przez przedsiębiorstwo energetyczne. Przede wszystkim wybór odpowiedniego sposobu rozliczeń musi nastąpić, spośród metod wymienionych w art. 45a ust. 8, na podstawie ustawowo określonych przesłanek, a żadna z tych metod nie upoważnia właściciela bądź zarządcę do ich modyfikacji i pobierania opłat w wysokości krotności zużytego ciepła.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd doszedł do wniosku, że postanowienie to jako sprzeczne z ustawą na podstawie art. 58 k.c. jest nieważne.

Odnosząc się z kolei do **treści 6 ust. 1** Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 40/2010 z dnia 20 grudnia 2010 roku należy stwierdzić, że w sposób zupełnie dowolny, niezwiązany z faktycznym ponoszeniem kosztów ogrzewania poszczególnych budynków, określono widełkowy podział kosztów stałych i zmiennych, nie wskazując kryteriów dokonania procentowego podziału. W regulaminie brak jest również informacji na temat sposobu zatwierdzania kosztów przez zarząd. Również te same uwagi należy zastosować do §7 Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2012 roku z dnia 27 lutego 2012.

Postanowienia §6 i §7 nie wskazują również, że wzajemny stosunek kosztów powinien być ustalany odrębnie dla każdego z budynków należących do spółdzielni i uwzględniać różnice powierzchni wspólnych w poszczególnych nieruchomościach. Tym samym postanowienia te naruszają art. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który nakazuje odrębne rozliczanie każdej nieruchomości.

§ 5 Regulaminu przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/2012 co prawda wprowadził alternatywną metodę rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej, jednakże tym razem narusza zasadę równości praw i obowiązków członków spółdzielni wyrażoną w art. 18 ust. 1 ustawy prawo spółdzielcze, wymaga bowiem aby wniosek o zmianę sposobu rozliczenia kosztów energii cieplnej podpisało 80% + 1 użytkowników lokali w danej nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3, 4, 5, 6 7 (ust. 2). Ponadto wymaga, aby oświadczenia użytkowników lokali występujących z wnioskiem podpisane były w obecności przedstawiciela spółdzielni. Postanowienie regulaminu stanowiące, że w przypadku zastosowania dla danej nieruchomości zamiennnej metody rozliczania w okresie trwania cechy ważności podzielników c.o., użytkownicy lokali występujący z wnioskiem o zmianę sposobu rozliczania są zobowiązani do pokrycia niezamortyzowanej części kosztów poniesionych z tytułu zakupu i zamontowania podzielników w ich lokalu również budzi wątpliwości Sądu, albowiem uiszczając opłaty, zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mieszkańcy partycypowali już raz w kosztach zakupu i zamontowania podzielników w ich lokalach. Tym samym pozwana w przypadku zmiany sposobu rozliczania kosztów zużycia ciepła zarabiałaby na mieszkańcach po raz drugi. Nadto rację ma pełnomocnik powódki stwierdzając, że w wypadku, gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę dokonywania rozliczeń wykorzystującą urządzenia wskaźnikowe niebędące przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonych w przepisach o systemie oceny zgodności regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zmiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania. Oznacza to, że regulamin powinien wskazywać alternatywną metodę rozliczania lokali według ich powierzchni albo / lub kubatury obok a nie zamiast podzielników ciepła. Przyjęte w Regulaminie postanowienia nie przewidują możliwości alternatywnego rozliczenia ciepła, wskazując na możliwości nieopomiarowania całej nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 kpc, obciążając pozwaną kosztami procesu, w tym stałą opłatą uiszczoną przez powódkę i poniesionymi przez nią kosztami zastępstwa procesowego.