

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Barbara Kubasik

Protokolant: sekr. sąd. Anna Krzesłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 października 2014 roku w Ł.

sprawy z powództwa H. W. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

1. oddała powództwo,

2. zasądza od powódki H. W. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. kwotę 2.673,30 zł (dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt trzy złote trzydzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt II C 1386/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 sierpnia 2013 roku H. W. (1) wystąpiła o uchylenie uchwały nr 3/7/2013 z dnia 11 lipca 2013 roku Wspólnoty Mieszkaniowej R. 4 w sprawie: „w celu zabezpieczenia stanu technicznego substancji nieruchomości położonej w Ł., ul. (...), właściciele lokali podejmują uchwałę zobowiązującą wszystkich właścicieli lokali do poniesienia kosztów centralnego ogrzewania stanowiących równowartość minimum 10 GJ na lokal za sezon grzewczy, plus koszty stałe” oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w Ł.. Zdaniem powódki kwestionowana uchwała narusza jej interes finansowy. Powódka ogrzewa bowiem swój lokal przy pomocy innych źródeł energii (prądu, gazu), a ponadto ma nowe okna i podwójne drzwi, co pozwala jej oszczędzać ciepło i powoduje, że temperatura w jej mieszkaniu nie spada poniżej 18 stopni Celsjusza. Powódka dodała, że obniża temperaturę na noc w pokoju, w którym śpi, w pokojach nieużytkowanych oraz w przypadku krótkich wyjazdów, a wszystko to daje efekt w postaci niskiego zużycia energii cieplnej. Wskazania ciepłomierza – zalegalizowanego przez Urząd Miar – nie przekraczają w mieszkaniu powódki 10 GJ, zaś podjęta uchwała zobowiązuje ją do ponoszenia wyższych kosztów niż to wynika ze wskazań urządzenia pomiarowego. W ocenie powódki taka sytuacja pozostaje w sprzeczności z treścią art. 45 ust. 4 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne. H. W. (1) nadmienila również, że niczym nieuzasadnione jest twierdzenie, iż podjęcie takiej uchwały miało na celu zabezpieczenie stanu technicznego substancji nieruchomości – na żadnym z zebrań nie przedstawiono bowiem powódce dowodu, który świadczyłby o tym, że wykazywane przez nią niskie zużycie ciepła narusza w jakikolwiek sposób stan techniczny budynku. (pozew, k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że w kamienicy przy ulicy (...) zainstalowane jest nowoczesne ogrzewanie gazowe, wszystkie grzejniki w lokalach mieszkalnych mają termostaty, a przy wejściach do każdego z mieszkań znajdują się ciepłomierze. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej następuje według wskazań liczników. Straty ciepła rozliczane są pomiędzy właścicielami lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Mieszkania w kamienicy są duże – liczą około 65 m² – 96 m².

W 2007 roku przeprowadzono centralną legalizację wszystkich liczników ciepła. Do momentu legalizacji (tj. w okresie od stycznia 2004 roku do stycznia 2007 roku) powódka zużywała około 12,5 GJ energii na rok. Po dokonaniu przez powódkę indywidualnej legalizacji, w zajmowanym przez nią lokalu nastąpiło stopniowe zmniejszenie zużycia ciepła. Zarząd Wspólnoty przeprowadził dokładną analizę zużycia ciepła przypadającą na poszczególne lokale i o wynikach tej analizy dyskutowano wielokrotnie za zebraniach Wspólnoty. Za okres od września 2007 roku do maja 2013 roku wykazano następujące zużycie ciepła według wskazań liczników: lokal nr (...) (zajmowany przez powódkę) – 4,882 GJ, lokal nr (...) (znajdujący się bezpośrednio nad lokalem nr (...)) – 222,705 GJ, lokal nr (...) (znajdujący się bezpośrednio pod lokalem nr (...)) – 73,600 GJ, lokal nr (...) (znajdujący się obok lokalu nr (...), lokale mają wspólną ścianę boczną działową) – 192,039 GJ. Pozwana stwierdziła, że z powyższego zestawienia jasno wynika, że zużycie energii cieplnej w lokalu powódki w porównaniu z sąsiednimi lokalami (a także innymi lokalami, rozmieszczonymi w całej kamienicy) jest rażąco niskie.

Zdaniem strony pozwanej nie ulega wątpliwości, że powódka albo korzysta z docieplania z sąsiednich lokali, przez co sama ogranicza do minimum ogrzewanie zajmowanego przez nią pomieszczenia, albo ciepłomierz przez nią zalegalizowany wykazywał błędne dane o zużyciu ciepła. Określona w uchwale wartość na poziomie 10 GJ jest bardzo mała, biorąc pod uwagę wskazania liczników w innych lokalach w kamienicy, a także to, że przed legalizacją ciepłomierzy w 2007 roku także w lokalu powódki występowało wyższe niż 10 GJ zużycie ciepła. W sezonach grzewczych przypadających na okres pomiędzy 2004 a 2007 rokiem zużycie ciepła w lokalu powódki wynosiło średnio 12,5 GJ na sezon, a po dokonaniu indywidualnej legalizacji przez H. W. (1) – średnio 0,8 GJ na sezon (łącznie za okres 2007-2013 wyniosło 4,882 GJ).

Pozwana zauważyła dodatkowo, że powódka sama sobie zaprzecza twierdząc, iż „dogrzewa się” innymi źródłami energii (prądem, gazem), podczas gdy w piśmie z dnia 1 lipca 2013 roku powołuje się na swoje bardzo niewielkie zużycie gazu oraz prądu.

Wspólnota Mieszkaniowa argumentowała, iż bezspornym jest, że powódka z jednej strony korzysta na ogrzewaniu sąsiadów, zaś z drugiej strony sąsiedzi ci są narażeni na zwiększone koszty ogrzewania swoich lokali, co doskonale obrazuje wykaz zużycia ciepła w GJ według wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach mieszkalnych w okresie od września 2007 roku do maja 2013 roku. Lokale przyległe do lokalu powódki są podobnej lub nawet mniejszej powierzchni niż lokal nr (...), a zużywają dużo więcej energii cieplnej. Powoduje to jednocześnie zużycie większej ilości ciepła globalnie (kosztowniejsze jest grzanie dwóch lokali jednym lokalem, aniżeli grzanie każdego z nich indywidualnie). Dodatkowo niedogrzewanie jednego z lokali nie jest bez znaczenia dla substancji całego budynku i części wspólnych.

W dalszej części odpowiedzi na pozew pozwana powołała się na treść art. 140 k.c., art. 206 k.c. i art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że w następstwie wyodrębnienia lokali powstała pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali tzw. współwłasność przymusowa. Współwłasność taka nie może pomijać wzajemnych zależności, jakie wynikają z faktu zamieszkiwania w jednym budynku i z tego względu ustawodawca nałożył na właścicieli lokali obowiązek powstrzymania się od działań, które uniemożliwiają lub utrudniają pozostałym właścicielom korzystanie z ich lokali lub z nieruchomości wspólnej. Zmiana sposobu ogrzewania lokalu powódki, w sytuacji gdy w całym budynku jest używany jednolity system ogrzewania, jest niczym innym jak naruszeniem prawa własności.

Reasumując swoje stanowisko pozwana Wspólnota Mieszkaniowa stwierdziła, że miała prawo podjąć sporną uchwałę. Nadmienila, że uczciwi lokatorzy nie mają nic przeciwko temu, by określić minimalną wartość zużycia ciepła, gdyż jest

ona na tyle mała, że przy prawidłowym ogrzewaniu lokali na poziomie minimum 16 stopni Celsjusza nie jest możliwe, aby wskazania ciepłomierzy były niższe. Nadto pozwana zauważyła, że Wspólnota ma obowiązek i prawo dbania o substancję całego budynku, a także o to, aby koszty jego utrzymania rozdzielone były w taki sposób, żeby żaden z właścicieli nie ponosił jakichkolwiek kosztów innych właścicieli lokali. Przy grupie osób, których interesy nie zawsze są zbieżne trudno dojść do satysfakcjonującego wszystkich kompromisu – w tym przypadku zadziałało demokratyczne prawo większości i, zdaniem pozwanej, powinno ono być honorowane, jako wola mieszkańców budynku. (odpowiedź na pozew, k. 31-36)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) w Ł., dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). (odpis z księgi wieczystej, k. 4-6)

Na nieruchomości tej działa Wspólnota Mieszkaniowa R. 4. (okoliczność bezsporna)

Na zebraniu właścicieli w dniu 11 lipca 2013 roku (i w trybie indywidualnego zbierania głosów) Wspólnota Mieszkaniowa wspomnianej nieruchomości podjęła uchwałę nr 3/7/2013 „w sprawie: w celu zabezpieczenia stanu technicznego substancji nieruchomości położonej w Ł. ul. (...), właściciele lokali podejmują uchwałę zobowiązującą właścicieli lokali do poniesienia kosztów centralnego ogrzewania stanowiących równowartość min. 10 GJ na lokal za sezon grzewczy, plus koszty stałe”. Za podjęciem uchwały głosowało 70,30 % udziałów. Nikt nie wstrzymał się od głosu oraz nie głosował przeciwko uchwale. Podjęcie uchwały było poprzedzone licznymi dyskusjami oraz analizami zużycia ciepła, jakie przeprowadzał zarząd Wspólnoty. Uchwała weszła w życie z dniem 17 lipca 2013 roku. Przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały było bardzo niskie roczne wskazanie zużycia ciepłomierzy w dwóch lokalach – w tym w lokalu powódki. Określenie zużycia energii na poziomie 10 GJ zmierzać miało do sprawiedliwego rozdziału kosztów energii cieplnej pomiędzy mieszkańców kamienicy. Intencją Wspólnoty było również zapobieżenie wyzębieniu innych lokali poprzez narzucenie minimalnego zużycia ciepła. (zawiadomienie o podjętych uchwałach, k. 7, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr 3/7/2013, k. 8, lista obecności, k.37, zeznania świadka K. C. – protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2014 roku, k. 51v, zapis dźwięku 00:11:35-00:24:59, przesłuchanie K. C. – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014 roku, k. 315, zapis dźwięku 01:31:25-01:41:42, zeznania świadka J. Z. – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014 roku, k. 312, zapis dźwięku 01:00:36-01:04:59)

Powódka opuściła zebranie przed podjęciem zaskarżonej uchwały. (okoliczność bezsporna)

Rozliczenie centralnego ogrzewania za okres od maja 2005 roku do kwietnia 2006 roku wskazuje na zużycie 10,900 GJ energii cieplnej w lokalu powódki, natomiast za okres od czerwca 2006 roku do maja 2007 roku – 1,173 GJ. (pismo Administratora Wspólnoty, k. 83, 84)

W 2007 roku na nieruchomości dokonano legalizacji ciepłomierzy we wszystkich lokalach mieszkalnych. Powódka dokonała legalizacji we własnym zakresie. (arkusz 1 – usytuowanie lokali mieszkalnych, k. 40)

Przed legalizacją ciepłomierzy – w okresie od stycznia 2004 roku do stycznia 2007 roku – zużycie ciepła w lokalu powódki wynosiło 12,478 GJ na rok. Od września 2007 roku do maja 2013 roku (a więc już po legalizacji) zużycie to zmalało do wartości 0,814 GJ na rok (4,882 GJ przez 6 lat). W tym samym, 6-letnim, okresie w mieszkaniach sąsiadujących z lokalem H. W. (1) zużycie ciepła wyniosło: w mieszkaniu nr (...) (nad mieszkaniem powódki) – 222,705 GJ, w mieszkaniu nr (...) (pod mieszkaniem powódki) – 73,600 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 125,605 GJ, w mieszkaniu nr (...) (obok mieszkania powódki) – 137,024 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 81,726 GJ, w mieszkaniu nr (...) (obok mieszkania powódki) – 241,337 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 22,735 GJ, w mieszkaniu nr (...) (po przekątnej mieszkania powódki) – 192,039 GJ. W pozostałych mieszkaniach wartość ta plasowała się na poziomie od 67,916 GJ do 338,932 GJ. (arkusz 1 – usytuowanie lokali mieszkalnych, k. 40, zestawienie stanów ciepłomierzy, k. 41, 42, 43)

Mieszkańcy lokali nr (...) zgłaszali administratorowi Wspólnoty, że trudno jest im ogrzać swoje lokale. (zeznania świadka K. C. – protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2014 roku, k. 51v, zapis dźwięku 00:11:35-00:24:59)

Dla lokalu powódki, o powierzchni 68,5 m², rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według wskazań ciepłomierza za sezon grzewczy 2010/2011 wyniosło 901,54 zł (w tym 862 zł opłaty stałe), natomiast za sezon grzewczy 2011/2012 – 1057,96 zł (w tym 960 zł opłaty stałe). Średnio roczny koszt ciepła na budynek wynosi około 54.099 zł, co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje 36,06 zł/m² kosztów ciepła. Przy powierzchni mieszkania powódki roczny koszt ogrzewania w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej budynku wynosi 2.470,11 zł. (zestawienie kosztów ciepła, k. 50)

W sezonie grzewczym 2012/2013 zużycie energii cieplnej w mieszkaniu powódki wyniosło 1,072 GJ. (opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 135)

Energia cieplna w budynku przy ulicy (...) rozliczana jest zgodnie ze wskazaniem ciepłomierzy i w stosunku do metrażu lokalu. W budynku działa nowoczesny, gazowy system centralnego ogrzewania, zapewniający komfortowe bytowanie jego mieszkańców. System ten pracuje we właściwy sposób i ma zdolność dostarczania dostatecznej ilości ciepła. Wspólnota nie uchwaliła regulaminu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania. (zeznania świadka K. C. – protokół rozprawy z dnia 9 stycznia 2014 roku, k. 51v, zapis dźwięku 00:11:35-00:24:59, opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 118)

Pismem z dnia 1 lipca 2013 roku powódka poinformowała administratora Wspólnoty Mieszkaniowej o przyczynach małego zużycia przez nią ciepła. H. W. (1) powołała się na to, że lubi zimne powietrze, ma nowe, szczelne okna, wstawiła drugą parę – ocieplonych – drzwi, ociepiła ściany za kaloryferem, rury doprowadzające ciepło do kaloryferów zaizolowała pianką, tak by ciepło nie grzało sufitów i podłogi za meblami, wzdłuż ścian ma poustawiane meble, na których stoją książki, na ścianach wiszą obrazy, zegary i inne przedmioty, które stanowią doskonały izolator, a ku sufitowi unosi się ciepłe powietrze, co powoduje ogrzewanie mieszkania sąsiadów. Powódka wskazała, iż stara się, aby temperatura w jej mieszkaniu nie spadła poniżej 15-16 stopni Celsjusza oraz że nie ma ani wilgotnych, ani zagrzybionych ścian. (pismo H. W., k. 44, zeznania świadka T. M. – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014, k. 312, zapis dźwięku 00:34:27-00:40:18, 00:48:55-00:51:47)

Oszczędność zużycia energii cieplnej na skutek wymiany okien na nowe oscyluje na poziomie 15-25 %. (uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 220)

Zużycie energii elektrycznej w okresie roku u powódki wynosiło około 280 kWh. Na sezon grzewczy przypadało 140 kWh, czemu odpowiada 0,5 GJ energii cieplnej. Roczne zużycie gazu u H. W. (1) wynosiło około 50 m³. Na sezon grzewczy przypadało około 25 m³ gazu. Odpowiada to około 1,3 GJ energii cieplnej. Łączny zysk ciepła z tytułu wykorzystania energii elektrycznej oraz gazu zamyka się 6,6 %, czemu odpowiada wytworzenie energii cieplnej, w skali sezonu grzewczego, na poziomie około 2,1 GJ. Jest to niewielka ilość ciepła, niepozwalająca na ogrzanie mieszkania powódki. (uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 219)

Podczas oględzin mieszkania powódki w dniu 4 lutego 2014 roku średnia temperatura wnętrza wynosiła 18,9 stopni Celsjusza. Instalacja grzewcza pracowała w sposób prawidłowy. W celu zapewnienia w lokalu powódki, w sezonie grzewczym, deklarowanej przez nią temperatury 18 stopni Celsjusza, minimalny, przeciętny pobór energii cieplnej powinien wynosić około 31,66 GJ na sezon grzewczy. Zużycie energii cieplnej w ilości 10 GJ miesięcznie odpowiada 70 GJ w sezonie grzewczym – przy takim zużyciu temperatura powietrza w mieszkaniu H. W. (1) wynosiłaby około 34 stopni Celsjusza i byłaby o 16 stopni Celsjusza wyższa od temperatury preferowanej przez powódkę. Obecnie ciepłomierz w mieszkaniu powódki wykazuje znacznie mniejszy pobór energii cieplnej, a pomimo tego temperatura utrzymywana jest na poziomie 18 stopni Celsjusza. Nie powoduje to jednak powstawania zacieków, czy zagrzybienia ani żadnych innych negatywnych oddziaływań na strukturę ścian budynku. Jednocześnie nie stwierdzono szkód dla

nieruchomości z powodu utrzymywania w mieszkaniu powódki temperatury 18 stopni Celsjusza. (opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 95-115, 117, uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 219)

Przy przyjęciu, że zużycie ciepła w mieszkaniu H. W. (1) byłoby równe 10 GJ na sezon grzewczy, średnia temperatura wewnątrz lokalu wynosiłaby około 8,8 stopni Celsjusza. Dla uzyskania wewnątrz lokalu powódki temperatury równej 16 stopni Celsjusza zużycie energii cieplnej w okresie grzewczym odpowiadałoby 27,14 GJ, dla temperatury 18 stopni C. – 31,67 GJ, zaś dla temperatury 20 stopni Celsjusza – 36,19 GJ. Gdyby lokal powódki nie był dogrzewany ciepłem z lokali sąsiednich, temperatura w mieszkaniu H. W. (1) byłaby równa temperaturze powietrza zewnętrznego. (uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 218, 220)

W lokalach sąsiadujących z mieszkaniem powódki istnieje konieczność zużycia większej ilości energii cieplnej. Dotyczy to w szczególności mieszkań: nr (...) (nad mieszkaniem powódki), gdzie zużyto około 34 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki, nr 8 (obok mieszkania powódki), gdzie zużyto około 36 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki i nr 16 (pod mieszkaniem powódki), gdzie zużyto około 14 razy więcej energii cieplnej niż w mieszkaniu powódki. Lokale te – tak jak mieszkanie powódki – ogrzewane są gorącą wodą, podgrzewaną w gazowym kotle wodnym, umieszczonym w piwnicy domu. Stan techniczny tych lokali jest zadowalający i pozwala na komfortowe bytowanie ich użytkowników. W mieszkaniu nr (...) zamieszkują po dwie osoby, zaś w mieszkaniu nr (...) osoby. Zużycie energii cieplnej w poszczególnych lokalach wynika nie tylko z upodobań mieszkańców i dążenia do utrzymania odpowiadającej im temperatury, ale także z potrzeby ogrzewania mieszkania nr (...). Właściciele lokali sąsiadujących z lokalem powódki nie mają możliwości uniknięcia ogrzewania mieszkania H. W. (1), w związku z czym większy jest koszt zużycia energii cieplnej dostarczanej do ich lokali. (opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej z załącznikami, k. 115-116, 121-123, 130, uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 220)

Straty energii cieplnej w budynku przy ulicy (...) utrzymują się na poziomie 20 %. Niedogrzanie lokalu powódki oraz niepobieranie przez ten lokal energii cieplnej powoduje, że zużycie energii cieplnej dostarczanej do całego budynku jest proporcjonalnie mniejsze o ilość ciepła, którego nie pobiera powódka. (opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 116, uzupełniająca opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 220)

Ilość ciepła, jaką wykazuje ciepłomierz powódki jest wystarczająca do utrzymania należytego ogrzania jej lokalu (tj. do około 18 stopni Celsjusza). Niemniej jednak, nawet gdyby licznik zużycia energii cieplnej nie wykazywał żadnego zużycia, to mieszkanie powódki i tak byłoby ogrzewane ciepłem dochodzącym do niego od strony mieszkań sąsiednich i klatki schodowej. Taki tryb ogrzewania mieszkań jest natomiast pozbawiony fizycznego sensu. (opinia biegłego ds. energetyki i techniki cieplnej, k. 117)

Na przestrzeni 7 lat średnie zużycie energii przez całą kamienicę wyniosło 500-600 GJ. Przy przyjęciu, że 40 % kosztów rozliczane jest według procentowego udziału, daje to wartość 200 GJ. Dzieląc tę wartość przez ilość lokali (20), uzyskuje się 10 GJ na lokal. Poza lokalem powódki oraz lokalem nr (...), żadne z pozostałych mieszkań nie zużyło mniej niż 10 GJ energii cieplnej w sezonie grzewczym. (zeznania świadka T. M. – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014, k. 311-312, zapis dźwięku 00:40:18-00:48:55, 00:54:27-01:00:05, zeznania świadka J. Z. – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014 roku, k. 313, zapis dźwięku 01:04:59-01:11:51)

H. W. (1) mieszka sama. Powódka twierdzi, że potrzebuje niskiej temperatury powietrza – około 17-18 stopni Celsjusza. Nie ogrzewa wszystkich pomieszczeń, korzysta z grzejnika elektrycznego, dogrzewa się piekarnikiem przy pieczeniu oraz jeżdżąc na rowerze stacjonarnym. Powódka wyjeżdża na okres 2-3 tygodni w okresie zimowym i wtedy zakręca kaloryfery. Zmniejszenie zużycia energii cieplnej wiąże także z wymianą okien na nowoczesne i szczelne oraz z wyprowadzką córki. Powódka utrzymuje się z emerytury w kwocie 2.000 zł. (przesłuchanie powódki – protokół rozprawy z dnia 7 października 2014 roku, k. 313, zapis dźwięku 01:12:01-01:19:44)

Obecnie zarząd nieruchomością przy ulicy (...) sprawuje spółka (...). (okoliczność bezsporna)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody z dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłego oraz przesłuchania stron.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zeznań świadków wskazać należy, że były one konsekwentne i pozwalały na odtworzenie spójnego obrazu zaistniałej sytuacji. Zeznania świadków są logiczne i zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym – za wyjątkiem niektórych fragmentów zeznań powódki, o czym będzie jeszcze mowa.

Dowody z dokumentów również zasługiwały na wiarę. Żadna ze stron nie podważyła ich autentyczności oraz nie kwestionowała rzetelności ich sporządzenia. W związku z tym, Sąd posiłkował się treścią tych dowodów, ustalając stan faktyczny sprawy, co znajduje odbicie w wyżej poczynionych ustaleniach.

Przechodząc do oceny opinii biegłego z zakresu energetyki i techniki ciepłej należy podkreślić, że biegły wyczerpująco odpowiedział na zadane mu pytania – w dwóch opiniach pisemnych – a nadto ustosunkował się do zastrzeżeń stron odpowiadając na pytania podczas rozprawy w dniu 7 października 2014 roku. Ostatecznie, żadna ze stron nie poddawała w wątpliwość rzeczowości opinii ani fachowości biegłego. Opinie zostały sporządzone po zapoznaniu się przez biegłego z aktami sprawy i po oględzinach nieruchomości, zgodnie z zakreśloną tezą dowodową, na podstawie wnikliwej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego. Biegły, opierając swoje stwierdzenia zawarte w opiniach na materiale dowodowym, w sposób logiczny i jasny przedstawił tok rozumowania prowadzący do sformułowanych w opiniach wniosków.

Zeznania powódki należało z kolei ocenić w pewnym fragmencie nie tyle jako niewiarygodne, lecz jako stanowiące wyraz jej przeświadczenia o pewnym stanie rzeczy, który faktycznie nie zachodzi. Nie są bowiem zgodne z rzeczywistością twierdzenia, że niskie zużycie ciepła w lokalu H. W. (1) spowodowane jest montażem nowoczesnych okien, podwójnych drzwi wejściowych oraz dogrzewaniem pomieszczeń przy pomocy urządzeń gazowych i elektrycznych – przy zachowaniu akceptowalnej dla powódki temperatury 18 stopni Celsjusza. Jak bezspornie wynika z opinii biegłego, łączny zysk ciepła z tytułu wykorzystywania energii elektrycznej i gazu odpowiada 2,1 GJ, co stanowi bardzo niewielką ilość ciepła, niepozwalającą na ogrzanie mieszkania powódki. Wymiana okien pozwala zaś na oszczędność ciepła rzędu 15-25 % – nie więcej, jak próbowała dowodzić H. W. (1). Nie bez znaczenia jest również to, że większość lokali w kamienicy przy ulicy (...) ma wymienione okna, a nie odnotowano w nich istotnego spadku poboru energii cieplnej. Tym samym należało uznać, że powódka mija się z prawdą, niemniej jednak wyłącznie dlatego, że jest przekonana o tym, iż to jej oszczędny tryb życia doprowadził do tak niskiego zużycia energii cieplnej w jej lokalu. Sąd nie kwestionuje tego, że powódka korzysta z innych źródeł ciepła, przykręca kaloryfery, ociepliła mieszkanie i wymieniła okna. Niemniej jednak okoliczności te nie prowadzą do wniosków wysnuwanych przez powódkę, a mianowicie, że dzięki takim działaniom zużywa ona bardzo niewielką ilość energii cieplnej. Przeczą temu bowiem inne dowody przeprowadzone w sprawie – w szczególności dowód z opinii biegłego.

Twierdzenia strony pozwanej sugerujące, iż wskazania licznika powódki są nieprawidłowe, albowiem sama dokonała ona jego legalizacji, Sąd pominął jako nieudowodnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903), 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a).

Podkreślić trzeba, iż konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną oraz utrzymania harmonii między swobodą właścicieli a nadzorem państwa w tym zakresie (por. art. 18 ust. 1, statuujący zasadę swobody właścicieli kształtowania sposobu zarządu) spowodowała, iż sądowa kontrola uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie szczególnie unormowanym w art. 25. Zasada wyrażona w art. 25 zapewnia więc stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (Roman Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2003, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, wydanie I). Możliwość zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Powołany przepis pozwala na unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie.

Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali reguluje z kolei art. 23 cytowanej ustawy o własności lokali. Uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane albo na zebraniach, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Stosownie do ust. 2 art. 23, 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. Oznacza to, że – co do zasady – do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50 % głosów. Głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 kwietnia 2002 roku, I ACa 1531/01, OSG rok 2002, Nr 10, poz. 91, Lexis.pl nr 1113837).

W przedmiotowej sprawie nie zachodzą przesłanki do uchylenia uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podjęta uchwała nie jest bowiem ani sprzeczna z przepisami prawa, ani z umową właścicieli lokali. Powódka nie udowodniła również, ażeby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ze względu na brak regulaminu rozliczeń ciepła lub w inny sposób naruszała jej interes finansowy.

W szczególności zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z zapisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. 2012 r. poz. 1059 z późn. zm.). W myśl art. 45a cytowanej ustawy, wysokość opłat za energię ciepłą powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu ciepła (ust. 4). Przepis ten stosuje się odpowiednio do ustalania przez odbiorcę – właściciela lub zarządcę budynku – opłat dla lokatorów, do których ciepło dostarczane jest z własnych źródeł i instalacji ciepłych (ust. 5). Koszty zakupu ciepła 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 lokatorów, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. (ust. 8)

Treść powołanych przepisów wskazuje na to, iż każdy powinien płacić za rzeczywiście zużytą przez siebie energię ciepłą. Należałoby zatem przyjąć, że powódka powinna uiszczać opłaty stosownie do wskazań swojego ciepłomierza. Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że postępowanie powódki powoduje, iż jej sąsiedzi de facto płacą częściowo za ogrzewanie jej mieszkania. Nie ma tu znaczenia oświadczenie H. W. (1), iż nie chce ona dogrzewać się

kosztem sąsiadów. Taki stan rzeczy obiektywnie istnieje i powódka – chce, czy nie chce – musi brać go pod uwagę. Do tej pory sąsiedzi powódki płacili nie tylko za faktycznie zużytą przez siebie energię, ale również za energię pochłanianą przez niedogrzone mieszkanie H. W. (1). Uznanie, że opłaty reguluje się proporcjonalnie do ilości zużytej energii powodowałoby, że ciężar ekonomiczny związany z utrzymaniem właściwej temperatury w lokalu powódki spoczywałby w przeważającej mierze na jej sąsiadach. Taki stan rzeczy jest, w ocenie Sądu, nie do zaakceptowania.

O tym, że powódka korzysta z energii cieplnej z sąsiednich lokali, przez co sama ogranicza do minimum ogrzewanie zajmowanych przez nią pomieszczeń, świadczy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Mieszkania przyległe do lokalu powódki są podobnej lub nawet mniejszej powierzchni niż lokal nr (...), a zużywają dużo więcej energii cieplnej. Z opinii biegłego wynika, że – aby nie narażając na koszty właścicieli innych lokali – powódka chcąc mieć w lokalu temperaturę 18 stopni Celsjusza powinna zużywać przeciętnie 31,66 GJ w okresie grzewczym. Oznacza to, że 10 GJ na sezon grzewczy i tak nie jest wystarczającym zużyciem ciepła dla lokalu powódki. Przy przyjęciu, że zużycie ciepła w mieszkaniu H. W. (1) byłoby równe 10 GJ na sezon grzewczy, średnia temperatura wewnątrz jej lokalu wynosiłaby około 8,8 stopni Celsjusza. Dla uzyskania temperatury równej 16 stopniom Celsjusza należałoby zużyć 27,14 GJ energii cieplnej, dla temperatury 18 stopni Celsjusza – 31,67 GJ, zaś dla temperatury 20 stopni Celsjusza – 36,19 GJ. Gdyby lokal powódki nie był dogrzewany przez sąsiednie ściany, temperatura w mieszkaniu H. W. (1) byłaby równa temperaturze powietrza zewnętrznego. Koresponduje to z treścią zeznań T. M. (2), który stwierdził, że zużycie ciepła u powódki zdaje się być oderwane od warunków atmosferycznych. Dodatkowo taki stan rzeczy potwierdzają zeznania J. Z. (2), która ma większe mieszkanie niż powódka, również oszczędza energię cieplną, a i tak zużywa kilkanaście GJ, mając w mieszkaniu przeciętną temperaturę 19-20 stopni Celsjusza. Zarówno świadek, jak i powódka mieszkają same i okresowo opuszczają zajmowane przez siebie lokale, gdy wyjeżdżają.

Biegły wskazał wyraźnie, że zużycie energii cieplnej w poszczególnych lokalach wynika nie tylko z upodobań mieszkańców i dążenia do utrzymania odpowiadającej im temperatury, ale także z potrzeby ogrzewania mieszkania nr (...). Właściciele lokali sąsiadujących z lokalem powódki nie mają możliwości uniknięcia ogrzewania mieszkania H. W. (1), w związku z czym większy jest koszt zużycia energii cieplnej dostarczanej do ich lokali mieszkalnych.

Należało więc uznać, że zaskarżona uchwała obiektywnie nie jest dla H. W. (1) krzywdząca, a pozwana miała prawo ją podjąć. Wielkość 10 GJ jest nieznaczna, biorąc pod uwagę wskazania liczników w lokalach kamienicy (poza lokalem powódki i lokalem nr (...), którego najemcy – a obecnie właściciele – nie kwestionowali powziętej uchwały). Nadto zauważyć należy, że w okresie od stycznia 2004 roku do stycznia 2007 roku powódka zużywała średnio 12,5 GJ energii na rok.

Nie ma racji strona pozwana twierdząc, że zaskarżona uchwała nakazuje lokatorom zużywać większą ilość energii cieplnej, tudzież wносить opłaty w oparciu o wymyślony wskaźnik. Celem uchwały było zniwelowanie nieproporcjonalnego rozkładu ciężaru ponoszenia kosztów energii cieplnej przez poszczególnych mieszkańców, wynikającego z faktu, iż dwa mieszkania – w tym mieszkanie powódki – korzystało z ogrzewania sąsiednich lokali. Pozwalało to H. W. (1) na poczynienie oszczędności, niemniej jednak były to oszczędności kosztem innych lokali.

Przyjęta przez Wspólnotę uchwała wymaga od powódki zapłaty za minimalne zużycie energii cieplnej, a więc w wysokości 3-krotnie niższej niż wskazana przez biegłego wartość 31,66 GJ potrzebna do ogrzania lokalu powódki do temperatury 18 stopni Celsjusza. Biegły na rozprawie w dniu 7 października 2014 roku nadmienił, że wartość 10 GJ jest wręcz krzywdząca dla właścicieli lokali sąsiadujących z lokalem powódki, gdyż i tak w sposób znaczący będą oni musieli partycypować w kosztach ogrzania lokalu H. W. (1).

Słusznie podniosła strona pozwana, że przyjęty system rozliczania zużycia energii cieplnej nie narusza interesów lokatorów, którzy w sposób racjonalny ogrzewają swoje mieszkania. System ten jest niekorzystny tylko dla właścicieli, którzy mają rażąco niskie zużycie energii cieplnej i bez narażania sąsiadów na nieuzasadnione koszty nie byłiby w stanie, przy takim zużyciu, sami utrzymać odpowiedniej temperatury we własnym mieszkaniu. Właśnie to narażenie zdecydowało o tym, iż Sąd nie mógł powództwa H. W. (1) uznać za zasadne.

Sąd nie kwestionuje tego, że powódka – subiektywnie – może czuć się pokrzywdzona oraz może odbierać powziętą uchwałę jako formę złośliwości. Są to jednak wyłącznie indywidualne odczucia powódki, nieznajdujące potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Powódka może faktycznie zużywać mniej energii cieplnej niż inni lokatorzy – ma do tego pełne prawo. Obowiązku utrzymywania w mieszkaniu określonej temperatury nie nakładają na nią w szczególności przepisy, przywoływane w toku postępowania, rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. H. W. (1) musi jednak liczyć się z tym, że jej działanie wkracza w sferę uprawnień właścicielskich jej sąsiadów, zmuszając ich do ponoszenia wyższych opłat za energię cieplną. W sprawie należało zatem wyważyć interes powódki, który przejawia się w uprawnieniu do niskiego zużycia energii cieplnej oraz interes innych lokatorów, którzy mają prawo płacić wyłącznie za zużywaną przez siebie energię cieplną. Wyżej poczynione rozważania wskazują na to, iż interes powódki narusza sferę interesów jej sąsiadów, co powoduje, iż nie zasługuje on na ochronę.

Jak stanowi art. 140 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Pomiędzy współwłaścicielami lokali znajdujących się w tym samym budynku siłą rzeczy istnieją wzajemne zależności. Musi to prowadzić do powstania pewnych ograniczeń uprawnień poszczególnych właścicieli. Dopuszczenie pełnej swobody w zakresie sposobu ogrzewania zajmowanych lokali w kamienicy przy ulicy (...) mogłoby istotnie zakłócić funkcjonowanie Wspólnoty i utrudnić pozostałym właścicielom korzystanie z lokali.

Współwłasnością właścicieli poszczególnych lokali – w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) – są objęte również urządzenia służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku, jeżeli budynek wyposażony jest w jednolity system ogrzewania. Instalacja grzewcza jest więc urządzeniem nie służącym wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Z urządzeń takich korzystają wszyscy właściciele lokali zarówno w ten sposób, że ciepło doprowadzane jest do przedmiotu ich własności, jak i w ten sposób, że ogrzewane są wspólne części budynku. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są elementy instalacji znajdujące się poza każdym z lokali i elementy znajdujące się w wydzielonych lokalach. Ustalenie zatem zakresu uprawnień każdego ze współwłaścicieli musi zostać dokonane z uwzględnieniem przede wszystkim przepisów ustawy o własności lokali, które stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego określających sytuację prawną współwłaścicieli. W pierwszej kolejności należy sięgać do art. 13 ust. 1 omawianej ustawy, z którego wynika, że właściciel lokalu obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 roku, III CZP 36/97, Lexis.pl nr 332623, Monitor Prawniczy 2007/15 str. 847, OSNC 1998/1 poz. 4, OSP 1998/5 poz. 90, Prokuratura i Prawo – dodatek 1998/1 poz. 27, Wokanda 1997/10 str. 3).

W stanie faktycznym niniejszej sprawy, zachowanie powódki utrudniało innym współwłaścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej, do której należy system centralnego ogrzewania, w ten sposób, że część lokatorów zmuszona była ponosić wyższe opłaty za zużycie ciepła. Oznacza to, że działania powódki pozostają poza granicami przysługującego jej prawa, godząc w interes ogółu i zasady współzycia społecznego. W tych okolicznościach, pomimo, że subiektywnie rzecz ujmując, zaskarżona uchwała narusza majątkowy interes powódki, należy stwierdzić, iż nie jest to naruszenie, które uzasadniałoby jej uchylenie.

Warto w tym miejscu przytoczyć orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 2 kwietnia 2014 roku (I ACa 1166/2013, Lexis.pl nr 8484850, www.orzeczenia.ms.gov.pl), który stwierdził, że obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust. 1 u.w.l., przynoszą też i takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela.

Jednocześnie Sąd dostrzega, iż pozwana nie udowodniła, ażeby konieczność podjęcia spornej uchwały wiązała się z dążeniem do zabezpieczenia stanu technicznego substancji nieruchomości. Potwierdza to również opinia biegłego, który wskazał, że niskie zużycie energii cieplnej przez H. W. (1) nie stanowi zagrożenia dla substancji budynku.

Pomimo tego, podjęcie uchwały było usprawiedliwione innymi przyczynami, wyżej opisanymi, na które powoływali się członkowie Wspólnoty – tj. w miarę proporcjonalnym rozłożeniem kosztów ciepła na mieszkańców kamienicy.

Z treści art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne powódka wywodzi obowiązek Wspólnoty co do uchwalenia regulaminu rozliczeń energii cieplnej. Brak tego regulaminu ma stanowić – w ocenie powódki – naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością.

Do stosowania takiego regulaminu niezbędne jest uprzednie podjęcie uchwały przez Wspólnotę, która wyrazi aprobatę dla jego treści (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 22 maja 2014 roku, I ACa 63/2014, Lexis.pl nr 8516491, www.orzeczenia.ms.gov.pl). W niniejszej sprawie Wspólnota Mieszkaniowa takiego regulaminu nie uchwaliła, a za regulamin poczytuje zaskarżoną uchwałę.

Zdaniem Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że zapisy prawa energetycznego nakładają na Wspólnotę obowiązek uchwalenia regulaminu. Zresztą – taki regulamin Wspólnota Mieszkaniowa może w każdym czasie uchwalić.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 18 grudnia 2012 roku (I ACa 970/2012, Lexis.pl nr 5843193, www.orzeczenia.ms.gov.pl), „sposób dokonywania rozliczeń opłat za korzystanie z mediów, w szczególności opłat za dostarczanie energii cieplnej, może być dokonywany w trybie uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty.” Wspólnota mogła więc podjąć uchwałę kwestionowanej treści, nie uchwalając przy tym regulaminu.

Należy jeszcze zaznaczyć, że nie budzi wątpliwości Sądu fakt, iż przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie miały miejsca żadne uchybienia natury formalnoprawnej, rzutujące na jej ważność, a dotyczące kwestii zawiadomienia o zebraniu, obecności, prawidłowości w zakresie głosowania i podejmowania uchwał większością głosów.

W świetle wyżej poczynionych uwag Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała sprawę w całości, w związku z czym powinna zwrócić stronie pozwanej poniesione przez nią koszty, na które złożyły się: 180 zł – wynagrodzenie pełnomocnika (stosowany per analogiam § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 490), 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz 1339,66 zł, 500 zł i 636,64 zł – zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Łączna wysokość tych kosztów zamknęła się w sumie 2.673,30 zł, którą Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów procesu.