

**Sygn. akt: I C 1292/21**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 września 2022 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący sędzia Rafał Kubicki

Protokolant sekretarz sądowy Aleksandra Siemieniuk

po rozpoznaniu w dniu 23 sierpnia 2022 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa P. Ś.

przeciwko

Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

I. uchyla uchwałę pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) podejmowaną na zebraniu w dniu 22.02.2012 r. - w części ustalającej § 4 ust. 2 i 3 regulaminu rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzania wody,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami.

sędzia Rafał Kubicki

***o.a.Sygn. akt: I C 1292/21***

### **1.UZASADNIENIE**

W dniu 6 grudnia 2021 r. powód P. Ś. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O., domagając się uchylenia uchwały nr (...)z 22 lutego 2012 r. W uzasadnieniu wskazał, że przedmiotem zaskarżonej uchwały było ustalenie regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Powód zarzucił spółdzielni, że

z uwagi na brak na zebraniu wymaganej większości głosowanie miało się odbyć

w trybie mieszanym, a mieszkańcy nigdy nie zostali powiadomieni o jego wyniku tj.

o uchyleniu poprzedniego regulaminu i przyjęciu nowego. W ocenie powoda postanowienia zawarte w § 4 ust. 2 i 3 nowego regulaminu są niezgodne z przepisami ustawy Prawo energetyczne, gdyż wykorzystują do ustalenia kosztów ciepła - w części dotyczącej ogrzewania - metody nieznanne ustawie. Przyjęta w nowym regulaminie metoda nie odnosi się do faktycznego lub chociażby prawdopodobnego zużycia ciepła w danym lokalu, wobec czego jego właściciel partycypuje w kosztach ciepła w zakresie większym niż wynikający z przepisów ustawy o własności lokali. Ponadto powód wskazał, że lokale we wspólnotowej nieruchomości mają niejednakową powierzchnię, zatem przyjęcie wskaźnika średniego jednostkowego zużycia ciepła jest krzywdzące dla właścicieli lokali o mniejszej powierzchni. Następnie powód zarzucił Wspólnocie, że mimo iż jest odpowiedzialna za prawidłowe działanie i utrzymanie w należytym stanie liczników ciepła, to nie wypełnia swoich obowiązków, a w przypadku awarii, niesprawności ciepłomierza przerzuca odpowiedzialność na właścicieli lokali -obciążając ich większymi kosztami ciepła niż faktycznie zużyte.

Odpowiadając na pozew, pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Odnosząc się do zarzutów powoda, wskazała, że zaskarżona uchwała pozostaje w obrotie od czasu jej przyjęcia do chwili obecnej i na jej podstawie dokonano 10 rozliczeń rocznych okresów rozliczeniowych C.O. Pozwana podniosła, że powód nie ma prawa do zaskarżenia obowiązującej od 10 lat uchwały, gdyż ustawowy termin do jej zaskarżenia minął 6 tygodni po jej podjęciu. Kwestionowane przez powoda zapisy regulaminu

w ocenie pozwanej uzupełniają nieuregulowaną w ustawie sytuację samoczynnego uszkodzenia licznika ciepła w okresie rozliczeniowym i określają sposób szacowania

w takiej sytuacji zużycia ciepła w lokalu. Przyjęta w regulaminie metoda opiera się na założeniu, że temperatury projektowe są identyczne dla każdego z lokali to zapotrzebowanie na ciepło w lokalach będzie bliskie proporcjonalnemu do ich wielkości. Następnie pozwana wskazała, że powód w procesie uchwalania zaskarżonej uchwały opowiedział się za jej przyjęciem i przez wiele lat jej funkcjonowania nie wnosił co do niej zastrzeżeń.

### ***Ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia***

Bezspornie powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy gen. Grota R. w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej w O.. Lokal ma powierzchnię 50 m<sup>2</sup>. Powodowi przysługuje (...) udziału w nieruchomości wspólnej.

(dowód: wydruk z KW (...) k. 9-13)

Bezsporne a nadto potwierdzone kserokopią uchwały (k. 54), oraz listą do głosowania (k. 56) jest również, że w dniu 22 lutego 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. w trybie mieszanym podjęła uchwałę nr 7/2012 w sprawie ustalenia regulaminu rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, w której współwłaściciele nieruchomości na podstawie ustawy o własności lokali postanowili ustalić regulamin rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz postanowili, że traci moc uchwała nr(...) z 18 września 2007 r. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Głosowanie odbyło się udziałami. Za przyjęciem uchwały głosowało 0,5230 udziałów, przeciwko przyjęciu głosowało 0, (...) udziałów. Za przyjęciem uchwały głosował między innymi powód.

W § 1 pkt 2 i 4 nowego regulaminu ustalono, że koszty ciepła na cele ogrzania lokali i podgrzania wody wspólnota mieszkaniowa rozlicza za każdy według wskazań urządzeń pomiarowych. Rozliczenie obciąża właściciela lokalu. Za powierzchnię ogrzewaną lokalu mieszkalnego przyjmuje się do rozliczeń powierzchnię użytkową lokalu przyjętą w akcie notarialnym stwierdzającym tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Faktyczne koszty podgrzania wody rozlicza się kwartalnie jako składnik kwartalnego rozliczenia zużycia wody (§ 2 pkt 2). Ilość zużytego ciepła na centralne ogrzewanie przyjmuje się jako sumę wskazań liczników mieszkaniowych w budynku wspólnoty mieszkaniowej (§ 4 pkt 1). Koszt ciepła zużytego na ogrzewanie budynku jest różnicą pomiędzy kosztem ogółem a kosztem wg § 5 pkt 1 i rozdzielany jest

w następujących proporcjach: 60 % koszty, które dzielone są proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych lokalowych; 40% koszty, które dzielone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali (§ 4 pkt 2). W przypadku uszkodzenia lokalowego licznika ciepła, zużycie ciepła w lokalu ustalone zostanie na podstawie wyliczonego wskaźnika średniego jednostkowego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo (§ 4 pkt 3). Koszty legalizacji, wymiany licznika ciepła lub jego naprawy ponosi wspólnota mieszkaniowa (§ 4 pkt 4). W przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego c.w. zużycie wody ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia wody z ostatnich 6 miesięcy (§ 5 pkt 4).

(dowód: regulamin rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzania wody k. 55)

Dnia 27 września 2021 r. w lokalu powoda wykonano czyszczenie zablokowanego ciepłomierza. Po wykonaniu prac serwisowych urządzenie rejestruje przepływ. Odczyt licznika nr (...) tego dnia wynosił 11,271 GJ. Awaria ciepłomierza polegała na zablokowaniu go przez zanieczyszczoną wodę. Podobne awarie zdarzały się kilkakrotnie w tej wspólnotcie.

(dowód: protokół serwisu k. 17, zeznania powoda k.514v.)

Z karty rozliczenia centralnego ogrzewania wystawionej przez pozwaną wspólnotę dnia 20 października 2021 r. wynika, że za okres od czerwca 2020 r. do maja 2021 r. na koncie powoda powstał niedobór w wysokości 648,54 zł. Odczyty

z licznika CO nr (...) na dzień 31.05. (...) i 31.05.2021 r. wykazały tę samą wartość tj. 11,27 GJ. Na podstawie tych wskazań roczne zużycie wynosiło 0,00 wobec czego jako zużycie w lokalu powoda przyjęto średnie zużycie w tym okresie wynoszące 10,68 GJ.

(dowód: karta rozliczenia CO k. 16)

W korespondencji mailowej z dnia 25 października 2021 r. na wniosek powoda złożony tego dnia w rozmowie telefonicznej z pracownikiem wspólnoty został mu przesłany regulamin rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz skan protokołu serwisowego. Tego dnia powód dowiedział się o treści zaskarżonej uchwały.

(dowód: wydruk wiadomości e-mail k. 14, zeznania powoda k.514v.)

Pismem z dnia 22 listopada 2021 r. powód złożył reklamację w związku ze wskazanym w karcie rozliczenia niedoborem, żądając przyjęcia do rozliczenia zużycia w wysokości 0,00 GJ, ewentualnie przyjęcia średniego zużycia z jego lokalu z lat ubiegłych. Uzasadniając swoje żądanie, powołał się na przeprowadzoną z pracownikiem wspólnoty rozmowę telefoniczną, z której dowiedział się, że kwestionowanego przez niego rozliczenia dokonano metodą zastępczą z uwagi na niepoprawnie działający w jego lokalu licznik. Wobec tego zużycie w jego lokalu obliczono na podstawie regulaminu jako średnie zużycie z całego budynku wspólnoty. Ponadto powód wskazał, że nie zamieszkuje w tym lokalu od 2019 r. o czym świadczy zużycie 0 GJ za poprzedni okres rozliczeniowy. Wskazał, że w jego ocenie wspólnota przenosi na niego odpowiedzialność za zaniedbania w konserwacji liczników, gdyż brak możliwości odczytu zużycia nie wynika z przyczyn leżących po jego stronie.

(dowód: reklamacja k. 18)

Odpowiadając na reklamację, wspólnota wskazała, że rozliczenie centralnego ogrzewania w budynku wspólnoty wykonane zostało na podstawie zgodnego z ustawą Prawo energetyczne regulaminu uchwalonego przez wspólnotę uchwałą nr (...)

z dnia 22.02.2021 r., który przewiduje, że w przypadku uszkodzenia lokalowego licznika ciepła, zużycie zostanie obliczone na podstawie średniej z całego budynku – co również jest zgodne z wolą ustawodawcy. Następnie wspólnota wskazała, że umowny zakres działania administratora sprowadza się do dbałości o aktualną legalizację urządzeń pomiarowych, sprawność wymiany legalizacyjnej, warunki gwarancji oraz dokonywania odczytów okresowych i wykonywania rozliczeń kosztów, a także doraźnej realizacji zgłoszeń usterek. Urządzenia pomiarowe są łatwo dostępne na klatce schodowej i każdy właściciel może skontrolować prawidłowość ich działania.

(dowód: odpowiedź na reklamację k. 24)

W rocznych okresach rozliczeniowych począwszy od czerwca 2013 r. do maja 2021 r. zużycie CO w GJ wynosiło odpowiednio:

I. 5,22 GJ (k.106)

II. 6,52 GJ (k.107)

III. 6,56 GJ (k.108)

IV. 8,31 GJ (k.109)

V. 8,15 CJ (k.110)

VI. 5,45 GJ (k.111)

VII. o (k.105)

VIII. 10,68 GJ – wyliczony przez wspólnotę wskaźnik średniego jednostkowego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo (k.102, regulamin k. 55)

### **Rozważania**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Fakty istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wynikają z dołączonych do akt dokumentów, których wiarygodności nie podważyła żadna ze stron i z korespondujących z nimi zeznań strony powodowej.

Materialną podstawą wniesienia powództwa o uchylenie uchwały właścicieli lokali stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nim właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicielską lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Chybiona jest argumentacja podniesiona przez pozwaną, jakoby powództwo nie zostało wniesione w przepisany terminie.

Ustawowy termin sześciu tygodni do zaskarżenia uchwały obowiązuje niezależnie o tego, w jakim trybie została podjęta. Zróżnicowanie dotyczy daty początkowej, od której liczymy jego bieg. Jeżeli uchwała została podjęta na zebraniu, termin na jej zaskarżenie biegnie od dnia podjęcia na zebraniu, a jeśli uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów, termin do jej zaskarżenia rozpoczyna bieg od dnia zawiadomienia skarżącego właściciela lokalu. Jeśli zaś głosowanie nad uchwałą odbywało się w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, a częściowo indywidualnie), obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, zarówno tych, którzy głosowali na zebraniu, jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu, ponieważ osoby obecne na zebraniu również nie wiedzą, czy uchwała dojdzie do skutku, czy nie. W konsekwencji termin sześciotygodniowy biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu (zob. I. Szymczak [w:] Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2020, art. 25.).

O treści zaskarżonej uchwały (tj. przyjęciu spornego w tej sprawie regulaminu rozliczeń centralnego ogrzewania i podgrzania wody) powód dowiedział się 25 października 2021 r., wobec czego dopiero tego dnia – dla powoda – rozpoczął swój bieg sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, który zakończył się 6 grudnia 2021 r. Tego też dnia powództwo zostało wniesione (pозew wniesiony osobiście dnia 6 grudnia 2021 r. zob. prezentata na pozwie k. 4), zatem ustawowy termin został zachowany. Bez znaczenia dla tej oceny pozostaje w ocenie Sądu fakt, że powód głosował za przyjęciem zaskarżonej następnie przez siebie uchwały oraz że przyjmował od wspólnoty rozliczenia i płacił według nowego regulaminu. Nie zmienia to bowiem faktu, że po podjęciu spornej uchwały powinien zostać przez wspólnotę poinformowany o pełnej treści uchwały, a co za tym idzie, regulaminu będącego jej przedmiotem. Chybiony jest również argument wspólnoty, jakoby o niedopuszczalności wniesienia powództwa miał stanowić ponad 10-letni okres obowiązywania i stosowania zaskarżonej uchwały (regulaminu). Samo powoływanie się na obowiązujący regulamin przyjęty uchwałą przy okazji przesyłania członkom wspólnoty rozliczeń za centralne ogrzewanie nie stanowi powiadomienia ich o jego treści. Przyjęcie takiego stanowiska oznaczałoby ograniczenie prawa do zaskarżenia uchwały, dlatego też Sąd dał wiarę powodowi w zakresie terminu dowiedzenia się o treści spornej uchwały, jak też zresztą i w pozostałych spornych kwestiach.

Art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokali lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Powód jest właścicielem jednego z lokali mieszkalnych położonych w budynku wspólnoty, a realizacja spornej uchwały wywołuje u niego obciążenie finansowe. Takie obciążenie może powodować potencjalnie u każdego właściciela lokalu, którego urządzenie pomiarowe będzie uszkodzone, co w tym znaczeniu przesądza o istnieniu po stronie powoda prawa do zaskarżenia uchwały objętej niniejszym postępowaniem. Aspekt ten zresztą dodatkowo uwypukla ocenę, że bez znaczenia dla sprawy jest fakt głosowania powoda nad uchwałą. Przecież dopiero awaria urządzenia pomiarowego lokator uświadamia sobie wagę i wadę postanowień regulaminu regulujących sytuację, w której następuje awaria.

W tym zakresie Sąd w pełni podziela argumentację powoda.

Zgodnie z art. 45a. ustawy prawo energetyczne:

Ust. 1. Przedsiębiorstwo energetyczne na podstawie cen i stawek opłat zawartych w taryfie lub cen i stawek opłat ustalanych na rynku konkurencyjnym, o którym mowa w art. 49 ust. 1, wylicza opłaty za dostarczane do odbiorcy paliwa gazowe, energię elektryczną lub ciepło.

Ust. 2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, z uwzględnieniem udzielonych odbiorcy upustów i bonifikat, stanowią koszty zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkane lub użytkowane przez osoby niebędące odbiorcami.

Ust. 4. Koszty zakupu, o których mowa w ust. 2, są rozliczane w opłatach pobieranych od osób, o których mowa w ust. 2. Wysokość opłat powinna być ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez odbiorcę kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła.

Ust. 8. Koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:

a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych:

- wskazania ciepłomierzy,
- wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
- kubaturę lub powierzchnię lokali - wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne,

b) dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali;

Powód ma rację co do twierdzenia, że przyjęta przez wspólnotę w regulaminie metoda ustalenia zużycia ciepła w przypadku uszkodzenia lokalowego licznika ciepła jest metodą nieznaną ustawie. Zgodnie z § 4 pkt 3 regulaminu, w przypadku uszkodzenia lokalowego licznika ciepła, zużycie ciepła w lokalu ustalone zostanie na podstawie wyliczonego wskaźnika średniego jednostkowego zużycia ciepła w lokalach opomiarowanych prawidłowo. W ocenie Sądu taki zapis regulaminu ma charakter penalizujący dla właścicieli lokali (zwłaszcza lokali, których powierzchnia jest mniejsza

niż średnia powierzchnia ze wszystkich lokali wspólnoty), których urządzenia pomiarowe nie działają bądź działają niepoprawnie nie z ich winy. Z drugiej strony taki zapis może być potencjalnie korzystny dla właścicieli największych powierzchniowo mieszkań. Nie ulega więc wątpliwości, że wprowadzona regulacja jest nieproporcjonalna i może naruszać interesy właścicieli lokali. Nie ma bowiem uzasadnienia do nałożenia na członka wspólnoty wyższej opłaty za ciepło tylko z tego powodu, że urządzenie pomiarowe nie działa poprawnie i to nie z winy właściciela.

Z protokołu serwisowego oraz zeznań strony powodowej wynika, że ciepłomierz został zablokowany przez zanieczyszczoną wodę, zatem okolicznością niezależną od powoda. Zaznaczyć w tym miejscu należy, że art. 45a. ust. 11a ustawy prawo energetyczne przewiduje możliwość obciążenia właściciela lokalu „karnymi” kosztami ogrzewania w przypadku, gdy użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafalszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
  - a) m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
  - b) m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

Zatem przepis ten reguluje zawinioną przez właściciela lokalu niemożność dokonania odczytu, a rozszerzenie tej sytuacji przez regulamin wspólnoty w sposób podany w zakwestionowanym postanowieniu jest w ocenie Sądu niedopuszczalne. Niejako w opozycji do powyższego stoi przywołany powyżej art. 45a. ust. 8 pkt 1 it. a tiret trzecie ustawy prawo energetyczne, który stanowi o rozliczeniu ciepła

w przypadku, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne, zatem o sytuacji, w której niemożność dokonania odczytu jest niezależna od woli bądź działania lub zaniechania właściciela lokalu. Wprawdzie regulamin, a w konsekwencji zaskarżona uchwała, nie przyjął żadnego z powyższych rozwiązań, to stwierdzić jednak należy, że okoliczności niniejszej sprawy skłaniają ku rozliczeniu kosztów ogrzewania w oparciu o metodę wykorzystującą kubaturę lub powierzchnię lokali, a w konsekwencji przyjęciu, że § 4 pkt 3 regulaminu jest niezgodny z ustawą, wobec czego podlega uchyleniu. Warto

w tym momencie zaznaczyć, że w regulaminie w § 5 pkt 4, przyjęto, że w przypadku uszkodzenia wodomierza lokalowego c.w. zużycie wody ustalone zostanie na podstawie średniego zużycia z ostatnich 6 miesięcy. Zatem w przypadku uszkodzenia wodomierza możliwa okazała się spersonalizowana regulacja w zakresie ustalenia zużycia ciepłej wody, przystająca do konkretnego lokalu na podstawie jego zużycia. Wskazanie przez pozwaną, że „każdy sezon grzewczy jest inny” (k. 96), jako argument za niemożnością wyliczenia opłaty za ciepło na podstawie poprzednich okresów rozliczeniowych nie zasługuje na uznanie, gdyż wskazać należy, że tym bardziej inne jest zapotrzebowanie na energię cieplną w lokalach o różnej powierzchni, a zwłaszcza w lokalach, w których nikt nie mieszka bądź korzysta z nich sporadycznie.

Wątpliwości Sądu wzbudził również sposobu zredagowania § 4 pkt 2 regulaminu w zakresie sposobu rozliczenia kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie budynku. Koszt ciepła zużytego na ogrzewanie budynku jest różnicą pomiędzy kosztem ogółem a kosztem wg § 5 pkt 1 i rozdzielany jest w następujących proporcjach:

- 60% koszty, które dzielone są proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych lokalowych.
- 40% koszty, które dzielone są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.

Z kolei w ustawie prawo energetyczne wskazano, że koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania dla wspólnych części budynku wielolokalowego użytkowanych przez osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części proporcjonalnie do

powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Oraz w przypadku kosztów stałych dostawy ciepła na centralne ogrzewanie wraz z kosztami, o których mowa w pkt 1 lit. b, wykorzystując proporcjonalny udział w powierzchni lub kubaturze lokali.

W ocenie Sądu zapis § 4 pkt 2 regulaminu jest nieprecyzyjny, niejasny i niezgodny z zasadami rozliczania ciepła wskazanymi w ustawie prawo energetyczne. Nieuzasadnione jest podzielenie kosztów ciepła zużytego na ogrzewanie budynku na proporcje zaproponowane w regulaminie. Ustawowa regulacja jasno wskazuje, że

w zakresie rozliczenia kosztów winno przyjąć się powierzchnię lub kubaturę części wspólnych proporcjonalnie do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali. Konstrukcja językowa tego zapisu regulaminowego nie jest dostatecznie jasna, przez co może uniemożliwić właścicielom lokali zweryfikowanie nałożonych na nich kosztów, co niewątpliwie przesądza o niemożności pozostawienia takiego zapisu w regulaminie. Nie wiadomo w istocie, co oznaczają pojęcia: „koszt ciepła zużytego na ogrzewanie budynku” ani „koszt ogółem”, przez co rozdzielenie proporcji podanych w dalszej treści pozostaje w próżni normatywnej (nie wiadomo, do czego się odnosi). Ponadto podział na 60% i na 40% nie znajduje uzasadnienia ani w treści uchwały, ani w treści regulaminu, a co więcej – nie został przez pozwaną wspólnotę wyjaśniony nawet w toku niniejszego procesu, co sprawia, że należy go uznać za ekonomicznie nieuzasadniony, a tym samym – godzący w interesy powoda i w interesy wspólnoty jako całości (zasady prawidłowego gospodarowania).

Z tych przyczyn Sąd uznał, że zaskarżona uchwała na mocy art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kwalifikuje się do uchylenia w części ustalającej § 4 ust. 2 i 3 regulaminu.

W pozostałej części powództwo zostało oddalone, gdyż w ocenie Sądu nie ma podstaw do uchylenia regulaminu w całości. Uzasadnienie pozwu skupiło się tylko na omówionych wyżej dwóch zapisach. Regulamin dotyczy zaś wielu innych kwestii, które nie były poruszone w zarzutach powoda i nie ma żadnych podstaw, by wyrok uchylający objął całość regulaminu.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c. uznając, że winny one zostać między stronami wzajemnie zniesione. Za takim rozstrzygnięciem przemawiało stanowisko stron prezentowane w toku procesu i mniej więcej równy stopień wygrania sprawy. Mimo że z arytmetycznego punktu widzenia powód uzyskał stosunkowo niewielką wygraną w procesie. Zauważyć należy, że mimo iż nie cała uchwała została uchylona, to jednak z treści pozwu oraz kolejnych pism procesowych wynika, że właściwie sporne między stronami pozostawały jedynie te zapisy regulaminu, których dotyczy niniejszy wyrok uchylający. Zatem z uwagi na to, że właściwie niemożliwe jest w tym przypadku precyzyjne, procentowe wskazanie wygranych i przegranych procesem, tak by waga uchylonych postanowień została w należyty sposób uwzględniona, Sąd postanowił znieść koszty wzajemnie między stronami.

sędzia R. K.