



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 marca 2010 r.

Sąd Rejonowy w Myśliborzu I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ewa Rzepecka-Zięba
Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Derek

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2010 r. w Myśliborzu
na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej [REDACTED] w B. [REDACTED]
przeciwko [REDACTED]
o upoważnienie do wykonania zastępczego

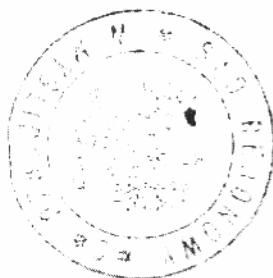
powództwo oddala.

Zgodność z oryginałem stwierdzam

data 02.04.2010

Fowiej

SP. ITA-2



NA ORYGINALE
WŁASNOŚĆ PODPISY

Chybażem dn. 07-06-2010

UZASADNIENIE

Powód – Spółdzielnia Mieszkaniowa ~~XXXXX~~ w B ~~XXXXX~~ wniosła w dniu 29 grudnia 2009 r. pozew przeciwko ~~XXXXX~~ i ~~XXXXX~~ o nakazanie pozwanym udostępnienia lokalu mieszkalnego i upoważnienie powódki do zainstalowania podzielników kosztów ogrzewania znajdujących się w lokalu zajmowanym przez pozwanych i wchodzących w skład centralnego ogrzewania budynku, na koszt pozwanych oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, że pozwani po raz kolejny odmówili udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia niezbędnych prac montażu podzielników ciepła, które służą do rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nieruchomości budynkowej pomiędzy wszystkimi mieszkańcami. Zarząd powoda wzywał pozwanych do udostępnienia lokalu pismem z dnia 21 lipca 2009 r. Podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 480 § 1 k.c. w zw. z art. 45 a ust. 11 ustawy prawo energetyczne w zw. z art. 6 (1) ust.3 pkt.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mieszkaniowych których to przepisów wynika, że jeśli zarządca budynku wybrał metodę rozliczania kosztów całkowitych zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w budynku za pomocą urządzeń wskaźnikowych (zwanym podzielnikami), to wówczas osoby zajmujące lokal udostępniają go w celu zainstalowania lub wymiany ciepłomierzy i urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczenia kosztów zużytego ciepła. Z przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika zaś obowiązek osoby korzystającej z lokalu do udostępnienia go w celu dokonania okresowego; a w uzasadnionych przypadkach i doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania; po uprzednim uzgodnieniu terminu. Pozwany zaś twierdził, że nie są mu znane przepisy, z których wynika obowiązek zastosowania się do takiego obowiązku. W dniu 17 sierpnia 2009 r. nie doszło do zamontowania podzielników ciepła w lokalu pozwanych, gdyż oświadczyli oni, że nie wyrażają na to zgody.

Pozwany ~~XXXXX~~ działający również jako pełnomocnik procesowy pozwanej wnosił o oddalenie powództwa w całości. W pismach procesowych z dnia 26

stycznia 2010 r., 28 lutego 2010 i 4 marca 2010 r. twierdził, że kwestia podzielnikowa była przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego i Apelacyjnego w Szczecinie i SN i żadna ustawa nie nakłada na obywatela obowiązku posiadania podzielników bo byłoby to sprzeczne z zasadą konstytucyjną i zostało potwierdzone, że dopuszczalne jest rozliczanie kosztów ciepła bez zastosowania metody podzielnikowej. W związku z uchYLENIEM uchwały powoda z dnia 12 czerwca 2003 r. nr 43/3/2003 powód ma obowiązek wobec pozwanych stosować inną zamienną metodę naliczania kosztów za ciepło. Wyrok sądu w tej sprawie stwierdzał, że obowiązujące w dacie wydania zaskarżonej uchwały przepisy nie nakładały na lokatora obowiązku zamontowania i posiadania podzielników ciepła, które pozwalają tylko szacunkowo podzielić ciepło. Takiego obowiązku nie nakładał też regulamin opracowany przez powoda. Sąd kasacyjny również podzielił metodę wyliczania opłat wskazaną przez Sąd Apelacyjny.

Powód przyznał fakt wydania wyroku uchylającego powyższą uchwałę powoda i podnosił, że wdacie ogłoszenia wyroku nie obowiązywały jeszcze cytowane powyżej przepisy ustawy prawo energetyczne.

21

22

W niniejszej sprawie Sąd ustalił i zważył co następuje:

W sprawie bezspornym faktem jest, że pozwani nie udostępnili powodowi w wyznaczonym terminie lokalu mieszkalnego celem zamontowania na grzejnikach podzielników ciepła. W tym stanie rzeczy wnioski dowodowe powoda o przesłuchanie świadków na tę okoliczność były zbędne i z punktu widzenia sprawności postępowania i wobec nie kwestionowania tego faktu przez pozwanych, którzy konsekwentnie nawet w toczącym się procesie odmawiają wypełnienia takiego obowiązku kwestionując jego zasadność prawną.

Spór w niniejszym procesie ograniczał się jedynie do kwestii prawa i w tym zakresie zostały podjęte poniższe rozważania Sądu.

Powód opierał swe roszczenie na art. 480 § 1 k.c., który stanowi, że: § 1. W razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt

dłużnika. Niewykonanie zobowiązania zachodzi wówczas, gdy w zachowaniu dłużnika nie występuje nic, co odpowiadałoby spełnieniu świadczenia, natomiast nienależyte wykonanie zobowiązania ma miejsce wtedy, gdy zachowanie dłużnika zmierzało do spełnienia świadczenia, jednak osiągnięty przez niego wynik nie spełnia wymogów świadczenia, do którego dłużnik był zobowiązany. Powód w niniejszym procesie podnosił zatem zarzut, że pozwani nie wykonali swojego zobowiązania jednak nie wykazał aby takie zobowiązanie istniało i by opiewało ono na świadczenie po stronie pozwanych obowiązku udostępnienia pomieszczeń lokalu w celu montażu podzielników ciepła. Źródłem stosunku obligacyjnego w świetle obowiązującego prawa jest umowa, bezpodstawne wzbogacenie i czyny niedozwolone.

W okolicznościach niniejszej sprawy rozważyć zatem należało czy przepisy ustaw prawa o spółdzielniach mieszkaniowych i prawo energetyczne i wydanego przez zarządcę - powoda regulaminu stanowią podstawę powstania zobowiązania. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna albowiem zobowiązanie zazwyczaj zawiera w sobie sprzężone ze sobą uprawnienia wierzyciela i obowiązki dłużnika. Skoro zatem pozwani są osobami, które korzystają ze spółdzielcze lokalu mieszkalnego to ich prawa i obowiązki mogą być oceniane w zakresie udostępniania lokalu tylko na płaszczyźnie prawa rzeczowego. W tym też zakresie należy dokonać wykładni art. 6 (1) ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. - Dz.U.03.119.1116 j.t., który stanowi, że:

„Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni.

Przepis ten ma zastosowanie jedynie w stosunku do spółdzielczych praw do lokalu (własnościowego, lokatorskiego oraz stanowiącego odrębną własność) a w okolicznościach niniejszej sprawy powód nie udowodnił rodzaju przysługującego pozwanym prawa ani faktu

bycia lub nie przez nich członkami spółdzielni. Od statusu danej osoby zależy także zakres i wysokość kosztów jakie dana osoba pokrywa w związku z eksploatacją lokalu mieszkalnego, nieruchomości i części wspólnych o czym stanowi art.4 ustawy o sp. mieszk.:

Art. 4. 1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

1¹. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5. - zob. art. 10, 11, 12

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 2.

4. Właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.

Skoro wszelkie regulaminy, statuty i uchwały wiązać mogą tylko członka spółdzielni co wynika z brzmienia art.18. § 5-7. ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze - Dz.U.03.188.1848 j.a. :

Art. 18 stanowi:

§ 5. Członek spółdzielni ma obowiązek:

- 1) przestrzegania przepisów prawa, postanowień statutu i opartych na nich regulaminów;
- 2) dbania o dobro i rozwój spółdzielni oraz uczestniczenia w realizacji jej zadań statutowych.

§ 6. Członek spółdzielni wykonuje również inne obowiązki określone w ustawie lub w statucie.

§ 7. Przepisy ustawy, statut oraz umowy zawierane przez spółdzielnię z jej członkami określają prawa i obowiązki członków wynikające ze stosunków prawnych pochodnych od członkostwa w spółdzielni.:

to regulamin w zakresie metody rozliczania ciepła obowiązywać może tylko członka spółdzielni.

Z brzmienia powyższych przepisów ustawy wynika zatem, że obowiązek wskazany w art. 6(1) ust.3 pkt.2 polegający na udostępnieniu pomieszczeń do montażu podzielników ciepła dotyczyć może tylko i wyłącznie osoby będącej członkiem spółdzielni a powód nie wykazał, że pozwani członkami spółdzielni są.

Konkludując art. 480 §1 k.c. nie stanowi podstawy materialnoprawnej roszczenia powoda a jedynie art. 6(1) ust. 3 pkt.2 i to o ile mamy do czynienia z członkiem spółdzielni.

Art. 6 k.c. stanowi, że: „Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.”

Powód miał nieczym nie ograniczoną możliwość złożenia wniosków dowodowych w sprawie zarówno wykorzystując środki dowodowe w postaci zeznań świadków, dokumentów i przesłuchania stron, z której to możliwości w żaden sposób w sposób wyczerpujący nie skorzystał. **Powyższy zakres rozkładu ciężaru dowodu w niniejszej sprawie podkreśla ponadto wyrok SN z dnia 29 września 2005 r. w sprawie III CK 11/05, który stanowi, że:**

„ W procesie cywilnym strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Tzw. fakty negatywne mogą być dowodzone za pomocą dowodów faktów pozytywnych przeciwnych, których istnienie wyłącza twierdzoną okoliczność negatywną. W związku z tym

a) faktów, z których wywodzone jest dochodzone roszczenie (tworzących prawo podmiotowe), powinien w zasadzie dowieść powód; dowodzi on również fakty uzasadniające jego zarzuty przeciwko roszczeni powoda; b) faktów tamujących oraz niweczących powinien dowieść przeciwnik tej strony, która występuje z roszczeniem, czyli z zasady - pozwany."

Podkreślenia wymaga także fakt, że profesjonalista w zakresie zarządzania nieruchomościami, jakim jest jednostka będąca spółdzielnią mieszkaniową, działający również przez profesjonalnego pełnomocnika, powinien dołożyć należytej staranności w dochodzeniu na drodze sądowej roszczeń cywilnych zwłaszcza z uwagi na swoją pozycję ekonomiczną i możliwość dostępu do wszelkich sposobów obrony swoich twierdzeń, w szczególności, gdy dotyczy to sfery praw i obowiązków indywidualnych osób fizycznych i dotyka ich istotnych interesów życiowych, jakimi z pewnością jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Dysproporcja ekonomiczna podmiotów procesu nie upoważnia powoda do odstąpienia od reguł postępowania dowodowego, rozkładu ciężaru dowodu i działania w procesie z pozycji silniejszego.

Pomijając już nawet kwestię rozkładu ciężaru dowodu a przechodząc do zagadnienia zakresu zastosowania art. 45 a ust. 10 -11 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne - **Dz.U.06.89.625 j.t. ze zm., które stanowi:**

Art. 45a:

10. Właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadza wybraną metodę, o której mowa w ust. 9, w formie wewnętrznego regulaminu rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku i przygotowanie ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, zwanego dalej "regulaminem rozliczeń"; regulamin rozliczeń podaje się do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.

11. W przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystując ciepłomierze i urządzenia wymienione w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie oraz pkt 2 lit. a, osoba, o której mowa w ust. 2, udostępnia swoje pomieszczenia w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy i

urządzeń oraz umożliwia dokonywanie ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku.

12. W przypadku stosowania w budynku wielolokalowym metody, o której mowa w ust. 9, wykorzystującej wskazania urządzeń wymienionych w ust. 8 pkt 1 lit. a tiret drugie, regulamin rozliczeń powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania.,

to stwierdzić należy, że przepis ten nie nakłada powszechnego obowiązku posiadania i instalowania podzielników ciepła. Z brzmienia powyższego przepisu ust. 10 i 12 wynika jednoznacznie, że zarządca budynku wielolokalowego nawet jeśli wybrał metodę rozliczania ciepła z użyciem podzielników ciepła, to w regulaminie powinien zawrzeć postanowienia regulujące zamienny sposób liczenia opłat za ciepło na podstawie powierzchni lub kubatury lokalu i określać warunki stosowania takiego zamiennego rozliczania. Użycie przez ustawodawcę słowa powinien w ust. 12 wskazuje na nałożenie na zarządcę obowiązku w tym zakresie i nie pozostawia tej kwestii do swobodnego uznania. Zatem już sama ustawa zakłada dualizm sposobów rozliczania ciepła tzw. metodą podzelnikową i ściśle określoną metodą zamienną, która powinna być oznaczona, sprecyzowana w regulaminie. Istnieje wiele metod zamiennego rozliczania lokali nieopomiarowanych np.:

- ✓ - koszty równe wniesionej przedpłacie,
- ✓ - według maksymalnego zużycia z budynku przeliczonego na powierzchnię,
- ✓ - według średniego zużycia z budynku przeliczonego na powierzchnię i ewentualnie
- ✓ powiększone o współczynnik korekcyjny np. o 10%,
- ✓ - według oznaczonej stawki pieniężnej za 1 m. kw.,
- ✓ - inny.

Nie sposób zatem uznać, że nawet jeśli regulamin powoduje takiego postanowienia w zakresie metody zamiennego nie zawiera, że na pozwanych ciąży obowiązek udostępnienia lokalu do montażu podzielników ciepła.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie powołanych przepisów ustaw uznał powództwo za bezzasadne w całości i podlegające oddaleniu; o czym orzeczono jak w sentencji wyroku.

Zgodność z oryginałem
dnia 02.04.2015
Formal

NA ORYGINALE
WŁAŚCIWE PODPISY