

WYROK SĄDU REJONOWEGO W BIAŁYMSTOKU
z dnia 14 czerwca 2011 roku, Sygn. akt: XI C-upr 435/10

Przewodniczący: SSR Wojciech Jabłoński

Sąd Rejonowy w Białymstoku XI Wydział Cywilny po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31.05.2011 roku w Białymstoku sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w W. przeciwko M.R. i E.A.R. o zapłatę 7.242,50 zł

- I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 1.326,39 zł
- II. zasądza od pozwanych Macieja R. i Elizy Anny R. na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 1.046,84 zł (tysiąc czterdzieści sześć 84/100) z odsetkami w wysokości 13%, w stosunku rocznym, od dnia 23.07.2009 r. do dnia zapłaty
- III. oddala powództwo w pozostałym zakresie
- IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanych, solidarnie, kwotę 586,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu
- V. wyrokowi nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 938,54 zł

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych Elizy Anny R. oraz Macieja R. kwoty 7242,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwani, jako członkowie spółdzielni, są zobowiązani do ponoszenia opłat za lokal mieszkalny. Nie wywiązują się jednak z tego obowiązku (k. 2 – 3).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 18 sierpnia 2009 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił powództwo w całości wraz z odsetkami i kosztami procesu (k. 11).

Sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty wnieśli pozwani Eliza Anna R. oraz Maciej R. żądając oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu podnieśli, iż regularnie ponoszą opłaty za zajmowany lokal mieszkalny. Jednak po sezonie grzewczym 2007 – 2008 w wyniku indywidualnego rozliczenia centralnego ogrzewania okazało się, że pozwani muszą dopłacić 5651,52 zł do już uiszczonej zaliczki na ten cel. Pozwani nie zgadzają się z wyliczeniem wysokości powyższej dopłaty (k. 27 – 28). W toku rozprawy pozwani uznali powództwo do kwoty 2500 zł (k. 113), a następnie zmieniając wcześniejsze stanowisko – do kwoty 938,56 zł (k. 253).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podniósł, iż rozpatrywał reklamację pozwanych i nie stwierdził, aby podzielniki w ich mieszkaniu działały wadliwie. Przyczyną wysokich wskazań podzielników może być np. otwieranie okien przy włączonych termozaworach (k. 71 – 72). W toku postępowania powód ograniczył powództwo do kwoty 5916,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Wskazał przy tym, iż pozwani uiszczali opłaty eksploatacyjne nie wskazując okresów, na jakie powinny zostać one zarachowane. Nie kwestionowali też dochodzonej pozwem kwoty 1326,39 zł, która dotyczyła należności z tytułu opłat bez uwzględnienia centralnego ogrzewania w okresie od lutego do

maja 2009 roku. Powód dokonał zatem zaliczenia na powyższą zaległość wpłat dokonanych w okresie od czerwca do sierpnia 2009 roku (k. 117 – 118).

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie do okoliczności niespornych należy zaliczyć fakt, iż pozwanym Elizie Annie R. i Maciejowi R. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o powierzchni 42,98 m² znajdującego się w zasobach mieszkaniowych powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

Pozwani nie kwestionowali również, że zaległość z tytułu opłat eksploatacyjnych z pominięciem dopłaty z tytułu centralnego ogrzewania wynosiła 1326,39 zł.

Nie zaprzeczyli również, że w okresie od czerwca do sierpnia 2009 roku uiszcili na rzecz powoda trzy wpłaty w kwotach 400 zł, 500 zł i 400 zł nie wskazując przy tym, na poczet których opłat mają zostać zaliczone powyższe kwoty.

Poza sporem było również, iż w okresie od 01 października 2007 roku do 30 września 2008 roku przedpłata pozwanych na centralne ogrzewanie wyniosła 1371,10 zł. Koszt centralnego ogrzewania lokalu pozwanych we wskazanym wyżej okresie spółdzielnia ustalił na 7022,62 zł. W efekcie pozwanym naliczono dopłatę w wysokości 5651,52 zł (k. 22).

Zgodnie z Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody uchwalonym przez radę nadzorczą powodowej spółdzielni 50 % jednostek energii cieplnej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, zaś pozostałe 50 % rozlicza się w oparciu o podzielniki kosztów, proporcjonalnie do jednostek zużycia przypadających na dany lokal, przy uwzględnieniu położenia lokalu oraz ilości i rodzaju grzejników. Rozliczenie dokonywane jest w okresach 12 – miesięcznych. Członkowie spółdzielni zobowiązani są do wnoszenia zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody jako elementu opłaty czynszowej.

Przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była natomiast wysokość dopłaty z tytułu kosztów centralnego ogrzewania w sezonie 2007 – 2008, którą powód określił na 5651,52 zł.

Stosownie do art. 4 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) 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. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 2 i 4, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy wymagało zatem dokonania oceny prawidłowości rozliczenia przez powoda kosztów centralnego ogrzewania przypadającego na lokal pozwanych, poprawności stosowanego rozliczenia podzielników ciepła oraz poprawności ich montażu.

Świadkowie Bogumiła S. (k. 114 – 115) i Andrzej T. (k. 115) dokonywali sprawdzenia prawidłowości działania podzielników w mieszkaniu pozwanych. Świadkowie wskazali, iż na grzejnikach zainstalowano dodatkowe podzielniki, które dawały odczyty bardzo zbliżone do odczytów podzielników zainstalowanych w mieszkaniu pozwanych. Nie było zatem podstaw do uwzględnienia reklamacji wniesionej przez pozwanych. Jako

prawdopodobną przyczynę wysokich odczytów podzielników świadkowie wskazali otwieranie okien przy włączonych termozaworach.

Biorąc pod uwagę, iż rozstrzygnięcie w przedmiocie poprawności rozliczenia centralnego ogrzewania i poprawności rozliczenia podzielników wymaga wiadomości specjalnych Sąd dopuścił dowód z opinii Instytutu w postaci Politechniki Białostockiej w Białymstoku (k. 176) w imieniu której opinię sporządzili Cezary P. i Kazimierz P.

Stwierdzili oni w sporządzonej przez siebie opinii, iż na temperaturę pomieszczenia, w którym zainstalowany jest grzejnik z podzielnikiem kosztów ciepła, wpływa nie tylko ciepło emitowane przez grzejnik, ale także inne czynniki, jak np.: usytuowanie mieszkania w bryle budynku i od strony świata, przenikanie ciepła między mieszkaniami, zyski ciepła od nieizolowanych pionów, wymiana powietrza w mieszkaniu (wentylacja – otwieranie okien), wewnętrzne zyski ciepła. Mieszkanie pozwanych jest usytuowane w bryle budynku raczej korzystnie, bo chociaż znajduje się w zewnętrznej klatce schodowej, to jednak po stronie środkowej a nie zewnętrznej bryły budynku i ponadto na drugim piętrze, czyli nie dotyka do stropu piwnicy ani do stropodachu. W przypadku występowania różnych temperatur wewnętrznych ogrzewanych mieszkań w budynku wielorodzinnym zachodzi przepływ ciepła (przez przenikanie) z mieszkania o temperaturze wyższej do mieszkania o temperaturze niższej.

To ciepło zużywane w mieszkaniu o utrzymywanej niższej temperaturze jest zarejestrowane na podzielnikach zainstalowanych w sąsiednim mieszkaniu (o wyższej temperaturze). Udział ciepła pochodzącego z rur (pionów grzewczych) kształtuje się na poziomie 35 do 50 % zapotrzebowania na ciepło w danym przypadku. Przewody ciepłe nieizolowane powinny być jako powierzchnie grzewcze wyposażone w podzielniki kosztów ciepła, analogicznie jak grzejniki. Wymiana powietrza w mieszkaniu pozwanych odbywa się poprzez zainstalowaną wentylację grawitacyjną i otwieranie bądź uchylanie ram okiennych.

Wewnętrzne zyski ciepła pochodzą one głównie z urządzeń elektrycznych, grzejnych i oświetleniowych, gotowania posiłków oraz wydzielania ciepła przez ludzi i zwierzęta przebywające w mieszkaniu. Głównymi przyczynami niewłaściwych rozliczeń jest nieuwzględnianie przenikania ciepła między mieszkaniami oraz nieuwzględnianie zysków ciepła od nieizolowanych pionów. Podzielniki kosztów ogrzewania rejestrują bardzo dokładnie ciepło emitowane przez grzejniki, a nie ciepło zużywane przez ogrzewane pomieszczenia mieszkań. W rzeczywistości do mieszkania dociera ciepło poprzez trzy źródła: z powierzchni grzejników, z powierzchni nieizolowanych przewodów centralnego ogrzewania zainstalowanych w mieszkaniu, z powierzchni przegród międzymieszkaniowych (ścian i stropów).

Ponadto występuje przenikanie ciepła między mieszkaniami a klatką schodową. O ile temperatura powietrza w przestrzeni klatki schodowej jest niższa (winna wynosić +8 °C) od temperatury w mieszkaniu (pokoje, kuchnia, przedpokój +20 °C, łazienka +24 °C) to ciepło z mieszkań przenika na klatkę schodową. I odwrotnie, np. w analizowanym budynku temperatura powietrza zmierzona przez nas na klatce schodowej wynosiła +20 °C. W tym przypadku występują trzy możliwości: z mieszkań o temperaturze powyżej +20 °C ciepło przenikało do klatek schodowych, w lokalach, w których temperatura była poniżej +20 °C ciepło przenikało z klatek schodowych do mieszkań, w mieszkaniach w których temperatura wynosiła +20 °C przenikanie ciepła nie występowało.

W analizowanym budynku, wszystkie mieszkania, w których lokatorzy przykręcają zawory termostacyjne i temperatura spada poniżej +20 °C pobierają ciepło z klatek schodowych. W konkluzji biegli wskazali, iż stosownie do § 10 ust. 2 Regulaminu w lokalach nieopomiarowanych, nieodczytanych i z odczytem dwuletnim koszty ogrzewania naliczane będą w wysokości 200 % średniej ceny za 1 m² całej nieruchomości w rozliczanym czasie i zlecieli dokonanie rozliczenia stosownie do powyższego zapisu.

Pomimo prawidłowej rejestracji ciepła emitowanego z powierzchni grzejników sposób obliczania opłat jest błędny, gdyż nie uwzględnia przepływu ciepła między mieszkaniami, a wyliczone koszty ogrzewania mieszkania nie odzwierciedlają rzeczywistego zużycia ciepła przez to mieszkanie. W celu obliczenia należnej kwoty należy pomnożyć średni miesięczny koszt centralnego ogrzewania mieszkań dla całej bryły budynku ($2,26 \text{ zł/m}^2$), przez powierzchnię mieszkania pozwanych ($42,98 \text{ m}^2$) oraz przez liczbę miesięcy w okresie rozliczeniowym (12), a tak uzyskaną kwotę należy podwoić.

Zgodnie z powyższym wyliczeniem od pozwanych należy zasądzić kwotę 2331,24 zł. Biegli podkreślili, iż w mieszkaniu pozwanych w okresie rozliczeniowym 2007 – 2008 podzielniki zarejestrowały 71,86 obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m^2 przy średniej obliczeniowej dla budynku wynoszącej 10,08 obliczeniowych jednostek zużycia na 1 m^2 , co oznacza ponad siedmiokrotne zużycie ciepła w stosunku do zużycia średniego.

W mieszkaniach sąsiednich nr 39, 49, 53, 55 podzielniki zarejestrowały łącznie zużycie w wysokości 9,58 jednostek obliczeniowych na 1 m^2 . Zakładając, że z mieszkania nr 52 przenika ciepło do mieszkań sąsiednich nr 39, 49, 53 i 55 to te pięć mieszkań średnio zużyłoby 50,4 jednostek obliczeniowych ($5 \times 10,08 = 50,4$). Nie sposób zatem wyjaśnić, który lokal zużył 31,04 jednostek obliczeniowych ($71,86 + 9,58 - 50,4 = 31,04$). Zdaniem biegłych można tą okoliczność tłumaczyć albo nazbyt częstym otwieraniem okien w mieszkaniu pozwanej, albo eksploataowaniem mieszkań sąsiadujących z mieszkaniem pozwanych przy wyższej temperaturze wewnętrznej w stosunku do temperatury w mieszkaniach sąsiednich do nich.

Zarzuty do niniejszej opinii wniósł powód żądając, by biegli wyjaśnili, czy zużycie ciepła w lokalu pozwanych w sezonach grzewczych 2005 – 2006 oraz 2006 – 2007 oscylowało wokół średniego kosztu ogrzania budynku i czy wówczas ciepło również przenikało do sąsiednich lokali; czy od tego czasu wystąpiła zmiana w systemie rozliczeń spółdzielni i dlatego zużycie ciepła w omawianym okresie wzrosło tak bardzo; czy wytyczne będące podstawą do opracowania indywidualnych współczynników redukcyjnych zalecają aby przy obliczaniu tych współczynników uwzględnić fakt przenikania ciepła i czy jest to w ogóle możliwe (k. 226 – 228).

W odpowiedzi na zarzuty opiniujący stwierdzili, że koszt zużycia ciepła w lokalu nr 52 w sezonie 2005 – 2006 wyniósł $10,53 \text{ zł/m}^2$, zaś w sezonie 2006 – 2007 – $32,70 \text{ zł/m}^2$. Teza biegłych o ogrzewaniu sąsiednich lokali przez lokal pozwanych dotyczy sezonu grzewczego 2006 – 2007. W omawianych okresach w systemie rozliczeń spółdzielni nie wystąpiła żadna zmiana. Odnosząc się do przyczyny wzrostu zużycia ciepła biegli stwierdzili ponownie, iż było nią otwieranie okien, bądź ogrzewanie sąsiednich lokali, albo obie te przyczyny jednocześnie. Wytyczne dotyczące współczynników redukcyjnych uwzględniają położenie mieszkania w bryle budynku i przenikanie ciepła przez ściany zewnętrzne. Nie dotyczą natomiast przenikania ciepła pomiędzy mieszkaniami, ani zysków ciepła od pionów. Podkreślili również, że przenikanie ciepła pomiędzy mieszkaniami, w odróżnieniu od współczynnika LAF, uwzględniającego położenie mieszkania w bryle budynku, nie jest wartością stałą. Nie można zatem wyznaczyć współczynnika uwzględniającego przenikanie ciepła pomiędzy mieszkaniami, o ile nie zna się wartości owego przenikania (k. 237 – 238).

Opiniujący podtrzymali wnioski zawarte w opinii pisemnej w toku rozprawy. Podkreślili również, iż system podzielników zastosowany przez powoda jest niezgodny z prawem. Prawo energetyczne nakazuje bowiem, aby zarządca budynku stosował system rozliczania kosztów poboru ciepła na poszczególne lokale. System zastosowany w powodowej spółdzielni rozlicza jedynie emisję ciepła z grzejników (k. 253 – 255).

Zdaniem Sądu powyższa opinia zasługuje na uznanie jej za istotny środek dowodowy w niniejszej sprawie. Została ona sporządzona w sposób przejrzysty, dokładny i zgodnie z wytycznymi wskazanymi przez Sąd. Opiniujący szczegółowo wyjaśnili swoje ustalenia i nie sposób dopatrzeć się w przedstawionych wnioskach oraz uzasadniających je wywodach błędów, nieścisłości, czy też nielogiczności, dla których należałoby odmówić jej waloru wiarygodności. Uwzględniono w niej szereg aspektów, mających koronne znaczenie dla wyjaśnienia wszelkich okoliczności niniejszej sprawy.

Biorąc pod uwagę, iż wskazania podzielników nie mogą zostać uznane za miarodajne, Sąd uznał, iż metoda rozliczenia centralnego ogrzewania proponowana przez opiniujących jest najbardziej uzasadniona. Przekonująco wykazali oni, iż odczyty podzielników nie pozwalają na stwierdzenie, jaka istotnie ilość ciepła została zużyta przez mieszkanie powodów, gdyż nie uwzględniały one przenikania ciepła do innych lokali mieszkalnych. Zarzut powoda, iż wysokie zużycie wynikało z otwierania okien przy włączonych termozaworach pozostaje nie udowodniony. Opiniujący wskazali bowiem, iż wysokie wskazania podzielników można również tłumaczyć eksploataowaniem mieszkań sąsiadujących z mieszkaniem pozwanych przy wyższej temperaturze wewnętrznej w stosunku do temperatury w mieszkaniach sąsiednich do nich. Nie ma zatem w przedmiotowej sprawie jednoznacznego dowodu, który pozwoliłby stwierdzić, iż wysokość dopłaty wynika wyłącznie z działań pozwanych.

Zgodnie z wyliczeniami opinii zaległość z tytułu centralnego ogrzewania wynosi 2331,24 zł. Kwotę niniejszą należy pomniejszyć o przedpłaty w wysokości 1371,10 zł, co pozwala ustalić zaległość pozwanych na kwotę 960,14 zł. Należy jednak mieć na względzie, iż powód domagał się również skapitalizowanych odsetek w kwocie 264,59 zł, naliczonych od 6977,91 zł. Wobec powyższego należy zasądzić na jego rzecz odsetki od sumy kwoty spłaconej w ramach zaliczek (1326,39 zł) oraz kwoty pozostałej zaległości (960,14 zł), a zatem skapitalizowane odsetki od kwoty 2286,53 zł. Odnosząc proporcjonalnie powyższą kwotę do kwoty 6971,91 zł, od której odsetki naliczył powód, należy uznać, iż odsetki skapitalizowane od powyższej kwoty wynoszą 86,70 zł $((264,59 \text{ zł} \times 2286,53 \text{ zł}) : 6971,91 \text{ zł})$. Na rzecz powoda należy zatem zasądzić kwotę 19,46,84 zł $(960,14 \text{ zł} + 86,70 \text{ zł})$.

Wobec skutecznego cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 1326,39 zł, nie znalazłszy przyczyn, dla których czynność cofnięcia mogłaby być uznana za nieskuteczną, bądź niedopuszczalną, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 4 k.p.c., postępowanie we wskazanym wyżej zakresie należało umorzyć.

Biorąc powyższe pod uwagę, na mocy powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji.

O odsetkach orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu z mocy art. 481 kc.

O kosztach procesu postanowiono w myśl przepisów art. 100 k.p.c. (biorąc pod uwagę, iż powództwo zostało uwzględnione w 33 %).

Wysokość kosztów poniesionych przez powoda ustalono na podstawie § 2, 4, 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zmianami). W skład kosztów procesu poniesionych przez powoda wchodzi opłata sądowa w wysokości 300 zł, koszty opinii w wysokości 1390,34 zł (k. 124 – 300 zł, k. 225 – 1090,34 zł) wynagrodzenie działającego w jego imieniu pełnomocnika w wysokości 1200 zł oraz opłata skarbową równą 17 zł w związku z czynnością udzielenia pełnomocnictwa (k. 53). Powodowi należy się zatem zwrot kwoty 959,42 zł $(2907,34 \text{ zł} \times 33 \%)$.

Wysokość kosztów poniesionych przez pozwanych ustalono na podstawie § 2, 4, 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1635 ze zmianami). W skład kosztów procesu poniesionych przez powoda wchodzi: koszty opinii biegłego w kwocie 1398,24 zł (k. 130 – 300 zł, k. 225 – 1090,34 zł), wynagrodzenie działającego w jego imieniu pełnomocnika w wysokości 1200 złotych oraz opłata skarbowa równa 17 zł w związku z czynnością udzielenia pełnomocnictwa (k. 112). Powodowi należy się zatem zwrot kwoty 1545,92 zł (2307,34 zł x 19 %).

Na rzecz pozwanych tytułem kosztów procesu należało zatem solidarnie zasądzić kwotę 586,50 zł (1545,92 zł – 959,42 zł).

Na mocy art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c. Sąd nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 938,54 zł.