

Sygn. akt: I C 558/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Sądu Rejonowego Dobrawa Michałowska
Protokolant:	p.o. protokolant sądowy Zofia Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2016 r. na rozprawie

sprawy z powództwa J. B., S. B.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.

### ***o zapłatę***

zasądza od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. na rzecz solidarnych powodów J. B. i S. B. kwotę 4 917,51 zł (cztery tysiące dziewięćset siedemnaście złotych 51/100) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 kwietnia 2014 do dnia zapłaty oraz kwotę 1.463 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu poniesionych kosztów procesu w tym kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 558/15

## UZASADNIENIE

J. B. i S. B. wnieśli pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C. o zapłatę kwoty 4.917,51 zł wraz ustawowymi odsetkami oraz o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w C. na Osiedlu (...) i od stycznia 2009 r. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Mimo to uiszczali opłaty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej na rzecz Spółdzielni, której to do momentu podjęcia uchwały o odłączeniu się byli członkami. Spółdzielnia Mieszkaniowa w C. przelała na konto wspólnoty część nienależnie wpłaconej kwoty, natomiast pozostała – dochodzoną pozwem część, zatrzymała tytułem nierozliczonej należności za ciepło dostarczone Wspólnocie.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie jego zawieszenie do czasu rozpoznania sprawy z powództwa pozwanej przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej, której powodowie są członkami o zapłatę za dostarczone do Wspólnoty ciepło. Pozwana nie negowała okoliczności dotyczących źródła powstania sporu: odłączenia się właścicieli lokali i utworzenia wspólnoty mieszkaniowej, a także zasadności obowiązku zwrotu nienależnie uiszczonych zaliczek. Niemniej wskazała, że z tego tytułu wypłaciła pozwanym kwotę 7.057,40 zł, co wyczerpuje całość roszczenia. Pozwana zatrzymała jedynie kwoty wpłacone tytułem opłat za dostarczaną do 22 grudnia 2010 r. do lokali tworzących Wspólnotę energię cieplną.

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

Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w C. Osiedle (...) -17-18 przyjęto uchwałę numer (...) którą zmieniono sposób zarządu i wybrano nowych członków nowego zarządu. Nowy zarząd podjął działalność i przejął kompetencję od dotychczasowego zarządcy Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C.: odbyło się spisanie liczników, założono rachunek bankowy dla wspólnoty, zarząd podpisał umowy na wywóz nieczystości stałych, dostawę wody i odbiór ścieków, dostawę energii elektrycznej do nieruchomości wspólnej. Ponieważ Spółdzielnia Mieszkaniowa była dostarczycielem energii ciepłej z kotłowni należącej do Spółdzielni, Wspólnota zwracała się do Spółdzielni pismami z dnia 10 lutego 2009 r. z dnia 7 kwietnia 2009 r., 31 sierpnia 2009 r. i 21 października 2009 r. o zawarcie umowy na dostawę ciepła i wystawianie faktur za dostarczone ciepło do Wspólnoty. Spółdzielnia odmawiała jednak wystawienia takich rachunków, kwestionując legalność wyboru nowego zarządu i twierdząc, że ona jedyna jest uprawniona do sprawowania zarządu. Powodowie nie uznali ważności wyboru nowego zarządu i działań przez niego podjętych. Uiszczali dalej opłaty za lokale, w tym opłaty za ciepło, do Spółdzielni Mieszkaniowej w C.. Na tle sporów co do legalności działania nowego zarządu, Spółdzielnia nie chciała wystawić rachunku Wspólnocie, a członkowie uznający legalność nowych władz wpłacali zaliczki na koszty ogrzewania na rachunek Wspólnoty. Wspólnota domagała się jednego zbiorczego rachunku, aby następnie rozdzielić opłaty na poszczególne lokale, co kwestionowała Spółdzielnia. Wobec powyższego Spółdzielnia nie otrzymawszy zapłaty od właścicieli niektórych lokali za dostarczone ciepło, zaczęła odcinać dostawę energii ciepłej do poszczególnych lokali. Ciepło dostarczane było do rozdzielni znajdującej się w piwnicy budynku. W rezultacie uchwałą z 2010 r. Wspólnota zdecydowała się zbudować własną kotłownię, która rozpoczęła działalność od grudnia 2010 r.

Uchwały z grudnia 2008 r. zostały zaskarżone przez współwłaścicieli, jednak Sąd Okręgowy w Opolu wyrokiem wydanych w sprawach(...),(...), powództwa w tym zakresie oddalił. Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła o zapłatę przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej za dostarczone w okresie od 1 stycznia 2009 do 22 grudnia 2010 ciepło, sprawa toczy się przez tutejszym sądem pod sygnaturą I (...)

Dowód:

1. umowa o sprzedaży energii elektrycznej, k. 19-22,
2. umowa o wywóz nieczystości stałych, k. 23-29,
3. pisma pozwane, k. 50, 51, 52-53, 54-55,
4. zestawienie wpłat wraz z rozliczeniem, k. 56-57
5. zeznania świadka J. P., k.114,
6. zeznania świadka M. M., k. 167,
7. z akt I C 193/10 protokół zebrania i uchwały, k. 7 i 11-12, potwierdzenie odbioru odebrania opłat za lokal, k. 16, uchwała nr (...) umowa rachunku bankowego, k. 92, umowa o dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, k. 108-112, oświadczenie zakładu wodociągowego, k. 130, odczyty liczników, k. 278 i 279.

W okresie od 1 stycznia 2009 r. do października 2012 r. powodowie J. B. i S. B. wpłacili na rzecz Spółdzielni z tytułu zaliczek kwotę 11.974,91 zł. Na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej zobowiązali się zaś uiszczyć z tytułu zaliczek za ten sam okres 10.257, 15 zł

Dowód:

1. zestawienie wpłat wraz z rozliczeniem, k. 56-57,
2. dowody wpłat 58-64,
3. ugoda sądowa w sprawie (...)k. 65.

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w C. zwróciła powodom z łącznie kwotą 7.057,40 zł, w tym kwotę 1.951,81 zł na bezpośrednio na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej

okoliczność bezsporna

Powodowie wezwali pozwaną do zapłaty nienależnie pobranych kwot dniu 26 marca 2014 r. wyznaczając ostateczny w termin do dnia 10 kwietnia 2014 r.

Dowód: pismo powodów z dnia 25 marca 2014 r., k. 66

Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała rozliczenia dostarczonego do lokalu powodów ciepła za okres od 1 lipca 2008 r. do 30 czerwca 2010 r., z którego wynika, że dokonali oni wpłaty łącznie 5.821,92 zł z, natomiast koszt dostarczenia ciepła w stosunku do powierzchni ich lokalu wyniósł 4.761,09 zł

Dowód: rozliczenie, k. 98-99.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Ustalając stan faktyczny, sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony, dowodzie z przesłuchania członka zarządu, zarządcy, orzeczeniach wydanych przez Sąd Okręgowy w Opolu. Bezspornym w niniejszej sprawie jest fakt, że powodowie od 1 stycznia 2009 r. uiszczali na rzecz pozwanej Spółdzielni zaliczki tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów związanych z dostarczaniem do poszczególnych lokali mediów, w tym także centralnego ogrzewania oraz fundusz remontowy. Przedłożone przez powodów dokumenty w postaci potwierdzeń wpłat i ich zestawienia pozwoliły na ustalenie kwoty, którą ogółem powodowie wpłacili na rzecz spółdzielni, mimo zmiany sposobu zarządu. W tym zakresie pozwana Spółdzielnia, mimo że kwestionowała jej wysokość, nie przedłożyła żadnych dokumentów, z których wynikałoby by kwota wpłacona przez powodów była inna.

Co do zasady strony nie kwestionowały faktu, że kwoty wpłacone przez powodów na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej były nienależne. Spółdzielnia stanęła jednak na stanowisku, że zatrzymana przez nią kwota nie jest nienależna; wynika bowiem z obowiązku zapłaty za dostarczone powodom ciepło. Bezspornym w niniejszej sprawie jest również fakt, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dostarczała do lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym lokalu powodów ciepło w okresie od stycznia 2009 r. do 22 grudnia 2010 r. A zatem w niniejszej sprawie wymagało rozstrzygnięcia czy Spółdzielnia Mieszkaniowa może żądać od powodów zapłaty za dostarczone we wskazanym okresie ciepło. Na marginesie należy zauważyć, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z klasyczną spółdzielnią mieszkaniową, tylko ze spółdzielnią powołaną przez właścicieli lokali kilku wspólnot, celem zarządzania wspólną kotłownią dostarczającą ciepło do wszystkich lokali, a także będącą przez pewien czas zarządcą dla wspólnot, w których znajdowały się lokale spółdzielców.

W świetle art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,

5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Wedle przepisu art. 15 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W niniejszej sprawie problem stanowi zaliczka na koszty ogrzewania lokali, bowiem dotyczy ona opłat za ciepło dostarczane do poszczególnych lokali. Co prawda w sądownictwie administracyjnym dominuje pogląd, że wspólnota mieszkaniowa, w zakresie dostawy mediów do poszczególnych lokali praktycznie występuje jako pośrednik między dostawcami a odbiorcami - właścicielami lokali, przy czym środki uiszczone z tytułu wpłat dokonanych przez właścicieli poszczególnych lokali na utrzymanie tych lokali (zapłata za media) nie są zaliczkami w rozumieniu art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali. (tak Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w wyroku z dnia 28 czerwca 2011 r. wydanym w sprawie I SA/Gd 324/11, nie publikowanym, dostępnym w LEX pod nr (...)), jednak w orzecznictwie sądów powszechnych rozróżnia się sytuację, w której nie można dokonać podziału mediów na poszczególne lokale i wówczas przyjmuje się, że instalacja CO stanowi część wspólną nieruchomości, a zaliczki na koszty ogrzewania wchodzą w skład opłat przewidzianych w przepisie art. 14 wyżej wskazanej ustawy (por. Sąd Najwyższy uchwałę z dnia 19 maja 2006 r., wydanej w sprawie III CZP 28/06, Sąd Apelacyjny w Białymstoku, w wyroku z dnia 9 maja 2013 r., wydanym w sprawie I ACa 59/13).

Przepis art. 45 a ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne stanowi, że w przypadku gdy wyłącznym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczanie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła. Z kolei przepis art. 45 a ust. 8 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że koszty zakupu ciepła, o których mowa w ust. 2, 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 osoby, o których mowa w ust. 2, powierzchnię lub kubaturę tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych lokali.

Wedle kolejnego ustępu wyżej wskazanego artykułu właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania całkowitych kosztów zakupu ciepła na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe w tym budynku, tak aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalenie opłat, o których mowa w ust. 4, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Z kolei przepis art. 45 a ust. 10 wyżej wskazanej ustawy stanowi, że 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. Kolejny ustęp stanowi, że w przypadku gdy właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego wprowadził metodę, o której mowa w ust. 9, wykorzystującą 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. Natomiast zgodnie z przepisem art. 45 a ust. 12 wyżej wskazanej ustawy 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.

Z powyższego wynika, że tylko i wyłącznie wspólnota mieszkaniowa staje się pośrednikiem między dostawcą ciepła, a członkami wspólnoty i ma kompetencje co do ustalania sposobu rozliczania kosztów ciepła.

W niniejszej sprawie należy zatem stwierdzić, że dostawca ciepła, którym w niniejszej sprawie była Spółdzielnia nie ma uprawnień do rozliczania się bezpośrednio z właścicielem lokalu wchodzącego w skład wspólnoty. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Spółdzielni, że pozwani, niejako w zastępstwie Wspólnoty, płacili za koszty ogrzewania. W niniejszej sprawie należało stanąć na stanowisku, że to Wspólnota nie powodowie są dłużnikami Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu dostawy ciepła. Natomiast powodowie są dłużnikami Wspólnoty z tytułu ewentualnym brakujących zaliczek na opłaty.

Zgodnie z treścią art. 410 § 2 świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył. Cytowany przepis wskazuje na szczególny przypadek bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z czym stosuje się do niego art. 405-409 k.c. Na podstawie art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Zgodnie zaś z art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Dodatkowo w świetle art. 411 k.c., nie można żądać zwrotu świadczenia: jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej;

Skoro zatem pozwana Spółdzielnia nie była uprawniona do pobierania zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania dostarczonego do lokalu powodów powinna te zaliczki zwrócić w wysokości różnicy pomiędzy uzyskanymi kwotami a dotychczas niezwróconymi. W niniejszej sprawie pozwana nie może zasłaniać żadną z okoliczności przytoczonych w art. 409 k.c. i 411 k.c. albowiem na podstawie przytoczonych wyżej regulacji prawa energetycznego, jako podmiot dostarczający energię, wiedział, a przynajmniej dochowując należytej staranności, powinien był wiedzieć komu i na jakich zasadach dostarcza ciepło i że tylko od Wspólnoty Mieszkaniowej może dochodzić zapłaty za dostarczoną energię.

Orzeczenie o odsetkach uzasadnia przepis art. 481 § 1 k.c. Stanowi on bowiem, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Wysokość odsetek reguluje przepis art. 481 § 2 k.c., który stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W ocenie Sądu zasadne jest również żądanie zasądzenia odsetek począwszy od dnia następującego po dniu wyznaczonym przez powodów jako termin zapłaty w wezwaniu do zapłaty doręczonym pozwanej. Od tego dnia pozwany pozostaje bowiem w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia. Tak więc powodowi należą się odsetki ustawowe od tej daty. Zgodnie bowiem z art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

O kosztach sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodowie wygrali proces w całości, stąd pozwana winna zapłacić na jego rzecz poniesione przez niego koszty procesu, na które składała się opłata sądowa od pozwu, koszty wynagrodzenia radcy prawnego w wysokości 2400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.