

Sygnatura akt III C 1698/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący - SSR Magdalena Głogowska

Protokolant: Marika Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko T. W.

o zapłatę

**I.** zasądza od pozwanego T. W. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 5.067,48 zł (pięciu tysięcy sześćdziesięciu siedmiu złotych i czterdziestu ośmiu groszy) z odsetkami ustawowymi (za opóźnienie) od kwoty:

a) 4.804,88 zł (czterech tysięcy ośmiuset czterech złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy) od dnia 02 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,

b) 262,60 zł (dwustu sześćdziesięciu dwóch złotych i sześćdziesięciu groszy) od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;

**II.** zasądza od pozwanego T. W. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. kwotę 1.508,79 zł (jednego tysiąca pięciuset ośmiu złotych i siedemdziesięciu dziewięciu groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;

**III.** nakazuje zwrócić powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 158,21 zł (stu pięćdziesięciu ośmiu złotych i dwudziestu jeden groszy) tytułem nadpłaconych kosztów sądowych.

Sygnatura akt III C 1698/15

## UZASADNIENIE

### **wyroku w postępowaniu zwykłym**

Pozwem z dnia 25 sierpnia 2015 r. ograniczonym w dniu 28 sierpnia 2015 r. (co do kwoty 250 zł wraz ze zrzeczeniem się w tej części roszczenia, z uwagi na wpłatę pozwanego dokonaną w dniu wniesienia pozwu i zaliczoną na należność główną - k. 55) powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. W. na rzecz powódki kwoty 5.067,48 zł (pięciu tysięcy sześćdziesięciu siedmiu złotych i czterdziestu ośmiu groszy) z odsetkami ustawowymi (za opóźnienie) od kwoty 4.804,88 zł (czterech tysięcy ośmiuset czterech złotych i osiemdziesięciu ośmiu groszy) od dnia 02 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 262,60 zł (dwustu sześćdziesięciu dwóch złotych i sześćdziesięciu groszy) od dnia 25 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanego T. W. na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na kwotę dochodzoną pozwem składa się zadłużenie (niedopłata) pozwanego, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy 2013/2014 łącznie z odsetkami za opóźnienie w kwocie 262,60 zł, skapitalizowanymi na dzień

01 sierpnia 2015 r. Pozwany, jak wskazano, dokonał nieuprawnionej ingerencji w instalację C.O. demontując głowice zaworów termostatycznych z grzejników w swoim lokalu, co zostało ujawnione podczas przeprowadzonej kontroli i w konsekwencji powódka wydała decyzję o rozliczeniu należności za ogrzewanie przy zastosowaniu stawki ryczałtowej, jak dla pomieszczeń nieopomiarowanych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany T. W. wniósł o oddalenie powództwa w całości wskazując, że rozliczenie ryczałtowe jest niezasadne, bo odczyt podzielników wykazał stan zerowy; pozwany nie pobrał tyle ciepła, by obciążać go kwotą dochodzoną pozwem; ponadto został ukarany za jeden dzień braku zaworów. Pozwany przywołał także okoliczności dotyczące jego sytuacji osobistej, materialnej i zdrowotnej oraz kwestionował samą zasadność montażu głowic termostatycznych.

Na rozprawie w dniu 04 stycznia 2016 r. (k. 167) wydano postanowienie o prowadzeniu rozprawy w dalszym ciągu z pominięciem przepisów o postępowaniu uproszczonym.

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

Pozwanemu T. W. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w P. przy ul. (...), w zasobach mieszkaniowych powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.. Lokal pozwanego ma 61,47 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Bezsporne, a nadto dowód: przydział lokalu mieszkalnego k. 10-10v.

W przydziale zawarto pouczenie o prawach i obowiązkach członka spółdzielni, m. in. o obowiązku stosowania się do postanowień statutu, regulaminów i innych uchwał organów Spółdzielni.

Dowód: przydział k. 10-10v.

W lokalach mieszkalnych pozostających w zasobach powodowej spółdzielni na grzejnikach zostały zamontowane głowice termostatyczne, uniemożliwiające wychłodzenie pomieszczenia poniżej 16 stopni Celsjusza.

Bezsporne.

W sezonie grzewczym 2013/2014 pozwany zdemontował głowice z zaworów termostatycznych na grzejnikach w trzech pokojach swojego lokalu oraz w kuchni, a w ich miejsce nałożył tzw. „czerwonce kapturki”, zamykając w ten sposób dopływ ciepła do grzejników wyposażonych w podzielniki ciepła.

Dowód: protokół odczytu podzielników kosztów k. 314, zeznania świadka J. F. k. 193-194, zeznana świadka J. G. k. 243-243v.

Jeżeli z zaworu termostatycznego zdejmie się głowicę, wtedy zawór jest całkowicie otwarty i ciepło przepływa do grzejnika, a gdy zamknie się zawór tzw. „czerwonym kapturkiem”, wtedy zawór jest zakręcony i ciepło do grzejnika nie dochodzi. Mieszkanie korzysta wówczas z ciepła przenikającego przez ściany i stropy, tj. ciepła lokali sąsiednich, rozliczanych wg podzielnika, a więc ich kosztem oraz z grzejnika nieopomiarowanego w łazience. Grzeje się także rurami pionowymi.

Dowód: zeznania świadka J. F. k. 193-194, zeznania świadka M. L. k. 220-221, zeznania świadka L. P. ok. 302-303, zeznania W. S. w charakterze strony powodowej k. 316-318, 319.

Na początku sezonu grzewczego, gdy instalacja C.O jest napełniana, prosi się mieszkańców o odkręcenie kaloryferów w celu ich odpowietrzenia i już wtedy dochodzi do minimalnego zużycia. Gdyby głowice nie były zdemontowane, podzielnik wskazałby już wówczas minimalne zużycie. Jeżeli podzielnik wskazuje zero, oznacza to, że ciepło nie przepływało w całym sezonie grzewczym, czyli grzejnik był zakręcony.

Dowód: zeznania W. S. w charakterze strony powodowej k. 319.

Pozwany przyznał, że w dniu odczytu podzielników, z zaworów termostatycznych na jego grzejnikach zdjęte były głowice, a w ich miejsce założone czerwone kapturki.

Fakt przyznany przez pozwanego k. 315-316.

Pozwany zeznał, że zdemontował głowice tylko na jeden dzień, akurat w dniu odczytu podzielników, żeby umyć kaloryfer i pokręta po 8 latach.

Dowód: zeznania pozwanego k. 318.

Powódka, po stwierdzeniu braku głowic termostatycznych na zaworach oraz odcięcia zaworów za pomocą pokręteł odcinających uznała, że takie działanie jest nieuprawnioną ingerencją w system instalacji centralnego ogrzewania, zakłócającą dystrybucję energii cieplnej w całym budynku. W związku z powyższym Zarząd SM (...) podjął decyzję, zgodnie z Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. o rozliczeniu ryczałtowym pomieszczeń, w których taka ingerencja miała miejsce. Jednocześnie wezwano pozwanego do ponownego zamontowania głowic w trybie pilnym, pod rygorem dalszego rozliczania ryczałtowego pomieszczeń, w których zdemontowano głowice termostatyczne. Pozwany zastosował się do wezwania i zamontował głowice.

Bezsporne.

W związku z rozliczeniem lokalu pozwanego za sezon grzewczy 2013/2014 w sposób ryczałtowy przy przyjęciu stawki 10,77 zł za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i pomnożeniu jej przez liczbę metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu oraz ilość miesięcy okresu rozliczeniowego (12 miesięcy) oraz doliczeniu kosztów obsługi podzielników, koszt całkowity centralnego ogrzewania lokalu pozwanego za sporny okres wyniósł 7.989,78 zł. Po obciążeniu tą kwotą, pomniejszoną o uiszczone zaliczki na C.O. i dokonane przez pozwanego dalsze wpłaty, salda lokalu pozwanego, niedopłata po jego stronie za okres sporu wynosi 4.804,88 zł. Skapitalizowane do dnia 01 sierpnia 2015 r. odsetki za opóźnienie od występującej niedopłaty wyniosły 262,60 zł. Powódka wezwała pozwanego do uiszczenia powstałej niedopłaty, a pozwany, który najpierw prosił o raty, ostatecznie odmówił zapłaty nie zgadzając się ze sposobem rozliczenia.

Dowód: zestawienie należności, w tym zaliczek uiszczonych na poczet kosztów centralnego ogrzewania k. 13-19, zestawienie salda i odsetek k. 20, rozliczenie kosztów ogrzewania k. 21 z dowodem doręczenia k. 22, wezwania k. 23-24, 84-85, korespondencja między stronami k. 25- 52v, 77-83, 93-97, 105-110, 164, 212, protokół odczytu podzielników kosztów k. 44.

Stawka 10,77 zł za m<sup>2</sup> (miesięczna opłata ryczałtowa za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych) została przyjęta Uchwałą Nr 164/2014 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 25 września 2014 r. w sprawie ustalenia opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych, wydaną na podstawie § 52 ust. 1 oraz § 57 ust. 1 Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P..

Dowód: uchwała k. 324-324v, wyczenie opłaty ryczałtowej w oparciu o 30 lokali z najwyższym zużyciem k. 325-325v, Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. k. 133-137v.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się uzasadnione.

Zgodnie z treścią art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 ze 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.

W myśl art. 4 ust. 1<sup>1</sup> powołanej ustawy, 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 (...).

W akcie wewnątrzspółdzielczym, tj. uchwale Rady Nadzorczej pn. Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. uchwalono m.in., że:

- opłata z tytułu indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. dla lokali opomiarowanych składa się z opłaty stałej, w tym za ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnych oraz opłaty zmiennej rozliczanej proporcjonalnie do wskazań podzielników kosztów w danym lokalu (§ 42),

- za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki c.o.; pomieszczenia niewyposażone w grzejniki, a wchodzące w skład lokali (np. łazienka, ubikacja, przedpokój, korytarz) i ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną (§ 43),

- koszty serwisu rozliczeniowego (wynagrodzenie firmy rozliczającej koszty c.o.) oraz ewentualne koszty nabycia podzielników ponosi użytkownik lokalu opomiarowanego, który zamieszkuje lub użytkuje ten lokal w chwili zakończenia okresu rozliczeniowego, proporcjonalnie do liczby podzielników zainstalowanych w lokalu; koszty te uwzględnione są jako odrębna pozycja w karcie indywidualnego rozliczenia kosztów ogrzewania lokalu za dany okres rozliczeniowy (§ 44),

- lokale (pomieszczenia) opomiarowane, w których instalacja grzewcza nie będzie wyposażona w działające automatycznie regulatory dopływu ciepła do grzejników, umożliwiające uzyskanie w pomieszczeniach temperatury niższej od obliczeniowej, przy czym nie niższej niż 16 stopni Celsjusza w pomieszczeniach o temperaturze obliczeniowej 20 stopni Celsjusza, będą traktowane jako pomieszczenia nieopomiarowane (...)" (§ 47 ust. 3),

- okres rozliczeniowy kosztów c.o. wynosi 12 miesięcy i zaczyna się 1 sierpnia a kończy 31 lipca następnego roku (§ 51 ust. 1),

- Zarząd Spółdzielni ustala wysokość opłat m. in. na pokrycie kosztów energii cieplnej dostarczanej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie (§ 57 ust. 1 pkt 1).

Uchwałą Nr 164/2014 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. z dnia 25 września 2014 r. w sprawie ustalenia opłaty ryczałtowej za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych, na podstawie § 52 ust. 1 oraz § 57 ust. 1 Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. ustalono miesięczną opłatę ryczałtową za centralne ogrzewanie dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych w wysokości 10,77 zł / m<sup>2</sup> (k. 324). Kwota 10,77 zł / m<sup>2</sup> ustalona została jako średnia z trzydziestu lokali mieszkalnych opomiarowanych z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz okresu rozliczanego, w których wystąpił najwyższy koszt ogrzewania w całych zasobach (§ 52 ust. 1 w brzmieniu nadanym Uchwałą Rady Nadzorczej SM (...) z dnia 22 września 2014 r. Nr 14/VIII/2014 k. 188 – fakt znany z urzędu).

Powódka przywołała obowiązujące wewnątrzspółdzielcze akty normatywne, w oparciu o które naliczono zobowiązanie po stronie pozwanego. Na ich podstawie powódka rozliczyła pozwanego w sposób ryczałtowy, z uwagi na fakt demontażu głowic z zaworów termostatycznych. Wersja pozwanego, który brak głowic tłumaczył ich zdjęciem w dniu

odczytu w celu umycia po ośmiu latach kaloryferów, jest zwyczajnie niewiarygodna. Przeczą jej nie tylko zasady doświadczenia życiowego, ale także pozostały zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności protokół odczytu ze wskazaniem zerowym, a to w świetle zeznań W. S., który wskazał, że na początku sezonu grzewczego instalacja C.O jest napełniana, a wówczas prosi się mieszkańców o odkręcenie kaloryferów w celu ich odpowietrzenia i już wtedy dochodzi do minimalnego zużycia. Gdyby głowice nie zostały zdemontowane, podzielnik wskazałby przynajmniej minimalne zużycie.

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości, że ingerencja pozwanego w instalację centralnego ogrzewania, polegająca na demontażu głowic termostatycznych z grzejników została dokonana w sposób nieuprawniony. Skoro powódka zamontowała zawory termostatyczne, choćby z funduszu remontowego mieszkańców, za ich pieniądze, to po to, by funkcjonowały w określonym systemie grzewczym, a nie po to, by lokator samodzielnie dokonywał ich usunięcia. Okoliczność, że w zestawie wraz z głowicą znajdował się także zawór zamykający dopływ ciepła, nie może prowadzić do wniosku, że lokator ma prawo usunąć głowicę i zastąpić ją zaworem zamykającym. O tym, co wchodzi w skład zestawu, decyduje producent i nie sposób wyprowadzać z tego tytułu jakichkolwiek uprawnień po stronie lokatora. Jeżeli spółdzielnia, przy pomocy monterów, zainstalowała na grzejnikach głowice, to uczyniła to w określonym celu. Jeżeli lokator zamierzałby z tego zrezygnować, winien zwrócić się z zapytaniem do Spółdzielni. Samodzielnego demontażu nie uprawnia ani to, co wchodzi w skład zestawu, ani to, że głowice zakupiono ze środków własnych lokatorów (z funduszu remontowego) ani tym bardziej twierdzenie, że Spółdzielnia nie powiadomiła mieszkańców o tym, że głowic nie wolno demontować. Instalacja centralnego ogrzewania stanowi część wspólną nieruchomości. Podejmowanie działań mających wpływ na funkcjonowanie systemu c.o. nie należy do pojedynczego lokatora, właściciela, czy też uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lecz do ogółu właścicieli i innych uprawnionych. Do tego powołane są organy spółdzielni. Każdy rozsądny mieszkaniec określonej społeczności doskonale o tym wie. Pozwany, dokonując ingerencji w system c.o., spowodował zakłócenie dystrybucji ciepła, gdyż rezygnując z płacenia za energię dostarczaną przez dystrybutora do grzejników w pomieszczeniach opomiarowanych, a jednocześnie korzystając z tej energii za pośrednictwem rur instalacyjnych oraz poprzez nieopomiarowany grzejnik łazienkowy, czynił to kosztem innych lokatorów, którzy z powodu swoistej dziury cieplnej u pozwanego musieli pobrać więcej energii i więcej za nią zapłacić, by dogrzać swoje lokale (sąsiadujące z lokalem pozwanego) do zadanej temperatury.

Mając na względzie wyłamanie się pozwanego z systemu umożliwiającego rozliczenie jego lokalu wg zasad obowiązujących dla lokali opomiarowanych, a więc wg wskazań podzielników, zasadnym było rozliczenie ryczałtowe, dokonane przez powódkę. Wysokość należności tak ustalona, odzwierciedlona wewnątrzspółdzielczymi aktami normatywnymi, ze wskazaniem wzoru służącego do obliczenia należności, nie budzi zastrzeżeń sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Pozwany zresztą wyraźnie nie kwestionował sposobu obliczenia ryczałtu ani prawidłowości wyliczenia odsetek, lecz twierdził, że nie powinien być rozliczony ryczałtowo. Postawa pozwanego była zresztą niekonsekwentna, albowiem przed wejściem w spór sądowy początkowo deklarował powódce spłatę zadłużenia w ratach, z której to deklaracji wycofał się po pewnym czasie.

Uznając powództwo uzasadnione i co do zasady, i co do wysokości sąd przyjął, że pozwany, zobowiązany do ponoszenia kosztów centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2013/2014 przypadających na jego lokal, ma niedopłatę w kwocie dochodzonej pozwem. Z powyższych względów orzeczono, jak w pkt I wyroku.

Podstawę prawną roszczenia odsetkowego stanowią przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c., gdyż pozwany, nie uiszczając należnej powódce kwoty, popadł w opóźnienie, w którym do dziś pozostaje.

W pkt II orzeczono o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty procesu poniesione przez powódkę, które zwrócić winien pozwany, złożyły się uiszczona od pozwu opłata sądowa (250 zł - k. 4), zastępstwo procesowe w stawce minimalnej (1.200 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł - k. 8) oraz 41,79 zł pobrane z uiszczonej przez powódkę zaliczki, tytułem należności (zwrotu kosztów podróży) przyznanej świadkowi (k. 332).

W pkt III orzeczono o nadpłaconych przez powódkę kosztach sądowych w postaci tej części zaliczki uiszczonej przez powódkę, która nie została w pełni wykorzystana (uiszczone 200 zł - k. 250 minus przyznane dla świadka 41,79 zł = 158,21 zł), po myśli art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.