

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 30 lipca 2015 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w L. wniósł o zasądzenie solidarne od pozwanych H. S., M. S. oraz B. S. kwoty 3.308,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot wskazanych w piśmie oraz kosztów postępowania. Powód wskazał, iż dochodzona pozwem kwota stanowi sumę nieuiszczonych przez pozwanych opłat z tytułu eksploatacji lokalu mieszkalnego (centralnego ogrzewania), znajdującego się w jego zasobach, położonego przy ulicy (...) w L.. Powód bezskutecznie wzywał pozwanych do uiszczenia powstałego zadłużenia.

W dniu 12 sierpnia 2015r. Sąd Rejonowy w Legnicy VII Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwani przyznali, iż nie zapłacili na rzecz powoda kwoty dochodzonej pozwem z tytułu centralnego ogrzewania za okres od 01 lipca 2013r. do dnia 30 czerwca 2014r, wskazując na wadliwość rozliczenia w tym zakresie.

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

W dniu 17 października 2013 r. pozwani H. S., M. S. oraz B. S. na mocy aktu notarialnego rep. A (...) nabyli własność lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ulicy (...), znajdującego się w zasobach powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L.. Pozwani nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej.

### **okoliczność bezsporna**

Zasady naliczania oraz rozliczania opłat z tytułu użytkowania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w tym w zakresie rozliczania energii cieplnej zostały ustalone w statucie i regulaminie powodowej spółdzielni.

### **Dowód:**

- wyciąg ze statutu spółdzielni, k. 8, 65-66,
- regulamin k. 46-57,
- uchwały wraz z załącznikami k.58-65.

Powód obciążył pozwanych kosztami eksploatacyjnymi z tytułu energii cieplnej w okresie rozliczeniowym (...) w wysokości 3.236,08 zł. Pozwani składali u powoda reklamację, wskazując na nieprawidłowe rozliczenie kosztów energii cieplnej. Powód nie uwzględnił argumentów pozwanych. Pozwani nie zgłaszali awarii w zakresie zaworów i głowic termostatycznych. Zamontowanie przez powoda podzielniki, obsługiwane przez firmę (...) sp. zo.o. posiadały certyfikaty jakości.

### **Dowód:**

- rozliczenie indywidualne k. 10-11,
- zawiadomienie k. 26,
- korespondencja między stronami oraz (...) sp. z o.o. k. 27-28, 30-32, 67-69, 80-86,
- pismo z dnia 03.12.2014r., k. 70.

W budynku przy ulicy (...) prowadzone jest rozliczenie energii cieplnej zużytej na potrzeby ogrzewania przy pomocy urządzeń wskaźnikowych (podzielników) kosztów ciepła. Wybrana metoda rozliczenia co do zasady uwzględnia

współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku. W przedmiotowym budynku współczynniki nie zostały skorygowane po dokonanej termomodernizacji (dociepleniu stropodachu, wymianie okien w pomieszczeniach wspólnego użytkowania), ale nie ma to wpływu na mieszkanie pozwanych, które jest umiejscowione w środku bryły budynku (4 piętro z 10 pięter). Niewłaściwy podział kosztów ogrzewania dotyczy przede wszystkim lokali mieszkalnych położonych na ostatniej kondygnacji budynku. Głównym powodem zwiększonych kosztów ogrzewania lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w sezonie grzewczym (...) jest niewłaściwy sposób użytkowania grzejników. W pomieszczeniu nie stwierdzono uszkodzeń zaworu termostatycznego, jak również błędów we wskazaniach podzielników.

#### **Dowód:**

- opinia biegłego z zakresu (...) wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 94-100, 104, 163-169, 201-204.

Pismem z dnia 24 marca 2015 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 3.236,08 zł z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Dodatkowo powód wezwał pozwanych do zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości 72,20 zł oraz kosztów wezwania do zapłaty w kwocie 5,80 zł. Powodowie odmówili zapłaty.

#### **Dowód:**

- przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 24.03.2015 r., k. 9,

- korespondencja między stronami k. 27-28, 30-32.

#### **Sąd zważył co następuje:**

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W sprawie bezspornym było, iż pozwani są właścicielami lokalu mieszkalnego przy ulicy (...), fakt że powód dostarczał pozwanym energię ciepłą w okresie rozliczeniowym (...), jak również to że pozwani nie uiszcili zapłaty z tego tytułu na rzecz powoda w kwocie dochodzonej pozwem. Sporna pozostawała zasadność żądania zapłaty kwoty 3.308,78 zł wraz z ustawowymi odsetkami wobec zarzutu pozwanych w przedmiocie wadliwego rozliczenia zużycia energii cieplnej, a w rezultacie błędnego oszacowania kwoty do zapłaty.

Zgodnie z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 2013.10.17 o Spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.) 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.

W ocenie Sądu strona powodowa dokonała prawidłowego rozliczenia zużycia energii cieplnej w odniesieniu do lokalu mieszkalnego pozwanych, opierając się na wewnętrznych uregulowaniach zarówno statutu, jak i regulaminu mimo iż regulacje te nie były wolne od wad. Zatem skoro zapisy w.w. regulacji nie zostały skutecznie podważone czy uchylone znalazły zastosowanie w przedmiotowym przypadku.

Pozwani kwestionowali prawidłowość działania podzielników ciepła, odczytu zużycia, jak również sam sposób dokonanego rozliczenia wobec czego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu energetyki cieplnej albowiem konieczne było uzyskanie wiadomości specjalnych, którymi Sąd nie dysponował. Przedłożona przez biegłego sądowego K. K. opinia została sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu, problematyka, będąca przedmiotem opinii została w sposób jasny zaprezentowana, a płynące z niej wnioski są logiczne i spójne. Biegły zarówno w opinii głównej jak i uzupełniającej w sposób wyczerpujący wyjaśnił na jakiej podstawie ustalił, iż w lokalu mieszkalnym doszło do ponadnormatywnego zużycia energii wskutek działania ludzkiego, a w szczególności wskazał brak związku między

częściowo wadliwymi rozliczeniami energii ciepłej w skali budynku, a zużyciem energii zanotowanym w lokalu pozwanych. Biegły sądowy wskazał, że w ogólnym rozrachunku metoda wyliczenia była prawidłowa, a także to że urządzenia, które służyły do pomiaru i były podstawą do dokonania kalkulacji kosztów ogrzewania funkcjonowały prawidłowo. Skoro zatem nie wystąpił błąd w wyliczeniach matematycznych, a także urządzenia pomiarowe działały bez zastrzeżeń w tych okolicznościach drugorzędnej, nieistotnej w niniejszej sprawie, pozostaje okoliczność korzystania przez pozwanych z lokalu mieszkalnego. Z tych względów powództwo zostało oddalone w całości, jak również Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie pozwanych, uznając iż okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione.

Od zasądzonego świadczenia powodowi na podstawie art. 481 k.c. należą się odsetki ustawowe za opóźnienie, które Sąd zasądził zgodnie z żądaniem pozwu, mając na uwadze datę wezwania pozwanych do zapłaty, jak również termin do którego spółdzielcy mieli obowiązek uregulować zadłużenie.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawarte w pkt II wyroku Sąd oparł o treść art. 98 k.p.c., uznając pozwanych za stronę przegrywającą niniejsze postępowania w całości.

Rozstrzygnięcie zawarte w pkt. III wyroku uzasadnia treść art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.). W przedmiotowej sprawie na nieuiszczone koszty sądowe składały się wydatki związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w kwocie 449,18 zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.