

Sygn. akt I C 1907/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2022 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący Sędzia Eliza Skotnicka**

**Protokolant** sekr. sąd Magda Biernat

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 lutego 2022 roku w Kłodzku

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w K.

przeciwko J. M. i T. M.

o zapłatę 20432,88 zł

I. umarza postępowanie co do kwoty 5 701,83 zł,

II. zasądza solidarnie od pozwanych J. M. i T. M. na rzecz strony powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej w K. kwotę 14731,05 (czternaście tysięcy siedemset trzydzieści jeden złotych 05/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 3 lipca 2019 roku do dnia zapłaty,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej 4639 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1907/19

## UZASADNIENIE

**Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w K.** wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych 20 432,88 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwani zajmują znajdujący się w jej zasobach lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Z tego tytułu zobowiązani są uiszczać stosowne opłaty, których nie regulują systematycznie, nadto kwestionują zasadność rozliczeń za centralne ogrzewanie za sezony grzewcze 2015/2016, 2016/2017 i 2017/2018. Powódka podała, że na dochodzoną pozwem należność składa się 2 153,17 zł tytułem opłat za centralne ogrzewanie za sezon grzewczy 2015/2016, 3 072,43 zł tytułem opłat za centralne ogrzewanie za sezon grzewczy 2016/2017, 2 580,77 zł tytułem opłat za centralne ogrzewania za sezon grzewczy 2017/2018, 1 078,35 zł tytułem opłat za wodę za 2017 i 2018 rok (pomniejszone o energię elektryczną na klatkach schodowych), 1 623,48 zł tytułem niepełnych opłat eksploatacyjnych za okres od stycznia 2018 r. do czerwca 2019 r., 2 635,55 zł tytułem niezapłaconych rat ugody pozasądowej oraz 7 289,13 zł tytułem odsetek.

Strona powodowa pismem z 20 października 2020 r. cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 5 701,83 zł z uwagi na zaspokojenie tej należności przez pozwanych w toku procesu. Powódka wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych 14731,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa tj. od 3 lipca 2019r.

**Pozwani J. M. i T. M.**, w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Kłodzku w dniu 13 sierpnia 2019 r. w sprawie I Nc 2882/19, podnieśli zarzut nieudowodnienia roszczenia, częściowego przedawnienia roszczenia oraz sprzeczności powództwa z zasadami współżycia społecznego. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwani przyznali, że łączy ich z powódką stosunek prawny, z którego wynika obowiązek ponoszenia kosztów ogrzewania ich lokalu, zaprzeczyli natomiast, by w okresie objętym powództwem powódka dostarczała do ich lokalu energię ciepłą w należytej ilości i w należyty sposób uprawniający ją do żądania od pozwanych zapłaty według regulaminu.

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

Pozwani T. M. i J. M. zajmują lokal mieszkalny o powierzchni 111,81 m<sup>2</sup>, położony w K. przy ul. (...) znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w K., na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego pozwanemu J. M.. Z tego tytułu pozwani zobowiązani są uiszczać comiesięczne opłaty z tytułu eksploatacji, jak również zaliczki m. in. na poczet zimnej wody, podgrzania wody i centralnego ogrzewania.

Lokal pozwanych położony jest na ostatnim piętrze budynku.

### ***Bezsporne***

Zasady rozliczania kosztów energii ciepłej dostarczanej do lokali, wody zimnej i podgrzania wody dostarczanej do lokali, gazu dostarczanego do lokalu oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, jak również zasady ustalania zaliczek na poczet tych kosztów i terminy okresów rozliczeniowych określa Regulamin rozliczania kosztów: energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w K.. Zgodnie z jego postanowieniami Spółdzielnia ustala dla użytkowników lokali w poszczególnych nieruchomościach zaliczki na opłaty za dostawę energii ciepłej na poczet centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości, których wysokość określa się na podstawie rozliczenia kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe (§7 ust. 1). Podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów, z wyjątkiem nieruchomości, które nie wyraziły zgody na montaż podzielników lub odstąpiły od rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów (§9 ust. 1). Dla lokali o niekorzystnej lokalizacji, która ma wpływ na ilość zwiększonego zużycia ciepła stosuje się współczynniki korygujące (§9 ust. 5). Zarząd podejmuje decyzję o niestosowaniu w określonym węzle, nieruchomości lub budynku podzielników kosztów, jeśli w formie pisemnego, imiennego głosowania taką wolę wyraziło ponad 50% użytkowników lokali, z wyłączeniem użytkowników zajmujących lokal bez tytułu prawnego (§9 ust. 6). Koszty stałe rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, a koszty zmienne dzieli się na dwie części, przy czym 40% kosztów stanowiących koszty wspólne rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni, a 60% kosztów rozlicza się proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących. W nieruchomości, w której nie są stosowane podzielniki kosztów, wszystkie koszty rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali, zasilanych przez dany węzeł cieplny nieruchomości, a współczynniki korygujące nie są w przypadku takiego rozliczenia stosowane. W danej nieruchomości nie ma możliwości indywidualnego odstąpienia od podzielników kosztów, jeśli są one przyjęte do stosowania (§12 ust. 1 – 4).

Reklamacje dotyczące otrzymanego rozliczenia kosztów w poszczególnych okresach rozliczeniowych można wносить w terminie 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie są uwzględniane (§6 ust. 1).

### ***Dowód:***

- Regulamin rozliczania kosztów: energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w K. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 14/15 z 28 kwietnia 2015 r. – k. 20 – 24

- zeznania świadka R. S. – k. 151 - 152

W przypadku rozliczeń lokalu pozwanych, strona powodowa stosowała współczynnik uwzględniający położenie lokalu w budynku, co wpływało na obniżenie ilości zużytych jednostek ciepła o 25% w stosunku do wskazań wynikających z podzielników.

**Dowód:**

- rozliczenia kosztów dla użytkownika – k. 17 – 19

- zeznania świadka R. S. – k. 151 - 152

Pozwani otrzymywali coroczne rozliczenia kosztów, od których nie składali reklamacji.

**Bezsporne**

Od 2012 r. pozwani zgłaszali stronie powodowej problemy z funkcjonowaniem centralnego ogrzewania w ich lokalu. Po przybyciu na miejsce, pracownicy powódki stwierdzali, że usterki dotyczyły zapowietrzających się grzejników, co skutkowało częściowym lub całkowitym wyłączeniem powierzchni grzewczej z użytkowania.

W okresie od października 2015 r. do lutego 2019 r. pozwany J. M. co najmniej 30 razy zgłaszał stronie powodowej awarie. Pozwany kilkakrotnie odmówił pracownikom strony powodowej wejścia do mieszkania celem sprawdzenia instalacji grzewczej, stwierdzając, że instalacja, mimo wcześniejszego zgłoszenia, zaczęła działać poprawnie.

Na skutek awarii ogrzewania w mieszkaniu pozwanych często było zimno.

**Dowód:**

- notatka służbowa – k. 47

- zgłoszenia awarii – k. 52 – 87

- notatki służbowe – k. 105 – 107, 119,

- zlecenia wykonania usług (robót) – k. 182 – 192

- zeznania świadka M. B. – k. 112 verte

- zeznania świadka D. D. – k. 113

- zeznania świadka M. K. (1) – k. 152 - 153

- zeznania świadka M. K. (2) – k. 239

- przesłuchanie pozwanego J. M. – k. 240 verte – 241

Przyczyną awarii w domu pozwanych było niskie ciśnienie związane z położeniem lokalu na najwyższym piętrze. Często dochodzi do tego, gdy mieszkańcy bloku, podczas wyższych temperatur na zewnątrz w okresie grzewczym, oszczędzają na ogrzewaniu i zakręcają grzejniki, co powoduje wpuszczenie do instalacji zbyt małej ilości wody. Gdy się ochłodzi, mieszkańcy odkręcają grzejniki, co powoduje przemieszczenie całego powietrza do góry i zapowietrzenie grzejników na najwyższych piętrach. Zdarzało się że pracownicy powódki musieli manualnie dolewać wodę do instalacji, która co do zasady uzupełniana jest automatycznie. Problem z zapowietrzającymi się grzejnikami występuje w każdym lokalu położonym na ostatnim piętrze budynku, przy czym pozwani najczęściej sygnalizowali ten problem. Większość mieszkańców radziło sobie za pomocą ręcznych odpowietrzników, ale pozwani z tego nie korzystali. Spółdzielnia proponowała zainstalowanie w mieszkaniu pozwanych naczynie wyrównawcze, jednak pozwany J. M.

sprzeciwił się jego zamontowaniu, podnosząc, że oszpeci mu to mieszkanie. Montaż naczynia na zewnątrz był niemożliwy z powodów technicznych.

Ostatecznie na pionach o większej przepustowości zamontowano automatyczne odpowietrzniki, co było niestandardowym rozwiązaniem. W przypadku lokalu pozwanych, odpowietrzniki nie zawsze działały, ale od tego czasu było mniej zgłoszeń.

**Dowód:**

- zeznania świadka M. B. – k. 112 verte
- zeznania świadka M. K. (1) – k. 152 - 153
- zeznania świadka P. N. – k. 153
- przesłuchanie przedstawiciela Zarządu powódki A. P. – k. 154
- przesłuchanie pozwanego J. M. – k. 240 verte – 241

Rozliczeniami podzielników zajmowała się firma zewnętrzna (...), która je zainstalowała w poszczególnych lokalach, a następnie dokonywała odczytów. System rozliczeń jest skomplikowany i opiera się m. in. na współczynnikach korygujących, które uwzględniają położenie danego lokalu. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) ma wpływ na ostateczny podział kosztów. Rozliczenia dokonywane są na podstawie otrzymanych faktur od firmy (...).

Lokal mieszkalny pozwanych powstał w wyniku połączenia dwóch innych lokali. Jest to specyficzny lokal, w którym jest 6 pionów. W przypadku podzielników ciepła zainstalowanych w lokalu pozwanych, ich wskazania odzwierciedlały różnicę temperatur pomieszczenia i grzejnika w miejscu instalacji podzielnika w czasie oddawania ciepła przez grzejnik. Podzielnik odnotowuje ciepło tylko w punkcie zamocowania, nie odejmuje wartości w przypadku, gdy niektóre żebra są zapowietrzone. Według podzielników liczone jest około 26% kosztów. Wskazanie podzielnika jest mnożone przez współczynnik oceny tj. iloczyn dwóch wartości m. in. współczynnika wynikającego z mocy cieplnej grzejnika. Ponadto brany jest pod uwagę współczynnik wynikający z położenia mieszkania. Wskazania podzielników korygowane są w oparciu o moc cieplną grzejników. W przypadku zapowietrzonego grzejnika podzielniki mogą wskazywać zawyżone wartości w stosunku do rzeczywistego zużycia.

**Dowód:**

- wiadomość e – mail od kierownika firmy (...) – k. 18
- zeznania świadka M. B. – k. 112 verte
- zeznania świadka R. S. – k. 151 – 152
- zeznania świadka P. N. – k. 153
- zeznania świadka H. N. – k. 174 verte
- przesłuchanie przedstawiciela Zarządu powódki A. P. – k. 175 verte - 176

W sezonie grzewczym 2015/2016, 2016/2017 i 2017/2018 pozwani nie ponieśli znacznie wyższych opłat z tytułu centralnego ogrzewania niż inni użytkownicy lokali położonych na 10. piętrze w węźle ul. (...).

**Dowód:** zestawienie rozliczenia kosztów c.o. dla lokali położonych na 10 piętrze w węźle Spółdzielcza 32 – 38 – k. 206

W związku z występującymi awariami, pozwany J. M. zgłaszał wielokrotnie stronie powodowej, że nie będzie płacił za centralne ogrzewanie, ponieważ do jego lokalu nie jest dostarczana wystarczająca ilość ciepła.

Pozwany był jedynym członkiem Spółdzielni, który nie chciał płacić należności z powodu pojawiających się awarii. Pozwany uważa, że sprzedano mu mieszkanie w ukrytą wadą, a dopłaty są niesprawiedliwe ze względu na niesprawne ogrzewanie.

**Dowód:**

- zeznania świadka M. B. – k. 112 verte – 113
- zeznania świadka M. K. (1) – k. 152
- przesłuchanie pozwanego J. M. – k. 240 verte – 241.

Duża część mieszkańców bloku, w którym mieszka pozwany jest niezadowolona ze sposobu rozliczania pomiaru ciepła. Uiszczane przez nich zaliczki nie wystarczają na pokrycie kosztów, roczne dopłaty sięgają 600 – 1 000 zł od lokalu.

**Dowód:**

- zeznania świadka M. K. (2) – k. 239 verte – 240

Pozwany J. M. odkąd zamieszkał w przedmiotowym lokalu w 1993 r. nie wymieniał stolarki okiennej, bowiem twierdzi, że jest alergikiem. Nie dokonał też wymiany kaloryferów.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego J. M. – k. 240 verte – 241

Pozwani nie regulowali całości należnych opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy, a ich zaległość z tego tytułu oraz z tytułu należności wynikających z zawartej między stronami ugody z 20 maja 2015 r. o ratalnej spłacie zadłużenia wynosiła na dzień wniesienia pozwu 20 432,88 zł, z czego 2 303,98 zł wynosiła niedopłata za okres rozliczeniowy 01.06.2015 – 31.05.2016, 3 0782,43 zł niedopłata za okres rozliczeniowy 01.06.2016 – 31.05.2017 i 2 580,77 zł niedopłata za okres rozliczeniowy 01.06.2017 – 31.05.2018.

**Dowód:**

- analizy kont lokatora – k. 10 – 16, 213 - 218
- „Porozumienie na ratalną spłatę zadłużenia” z 20.05.2015 r. - k. 30
- kartoteki finansowe – k. 207 – 212

W budynku, gdzie mieści się lokal pozwanego przeprowadzono głosowanie co do zmiany sposobu rozliczania energii cieplnej. Decyzją mieszkańców, zostały podzielniki ciepła. Pozwany głosował za pozostawieniem podzielników. Jego zdaniem obliczanie kosztów według kubatury mieszkania nic by nie zmieniło, w mieszkaniu nadal byłoby zimno.

Pozwany nie porównywał, który sposób rozliczenia byłby dla niego korzystniejszy.

**Dowód:**

- przesłuchanie przedstawiciela Zarządu powódki A. P. – k. 176
- przesłuchanie pozwanego J. M. – k. 240 verte – 241

**Sąd zważył, co następuje:**

Strona powodowa cofnęła pozew co do kwoty 5 701,83 zł z uwagi na jej spłatę przez pozwanych w toku procesu. Z tego względu, Sąd, na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. i 355 k.p.c. umorzył postępowanie w tym zakresie.

Powództwo w pozostałym zakresie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie poza sporem był fakt, że pozwani T. M. i J. M. zajmują lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) znajdujący się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w K., na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego pozwanemu J. M.. Pozwani nie kwestionowali co do zasady obowiązku comiesięcznego uiszczania opłat z tytułu eksploatacji, jak również zaliczek na poczet zimnej wody, podgrzania wody i centralnego ogrzewania według obowiązujących stawek. Jednak w ich ocenie żądanie dopłat za ogrzewanie centralne było niesprawiedliwe z uwagi na częste awarie ogrzewania, a w konsekwencji niską temperaturę w mieszkaniu w czasie awarii.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, przesłuchania stron oraz zeznań świadków, których prawdziwość nie została zakwestionowana. Zeznania świadków były wiarygodne, rzetelne, wyczerpujące i korelowały z treścią pozostałych dowodów. Zeznania przedstawiciela strony powodowej, jak i pozwanego również nie budziły zastrzeżeń co do ich prawdziwości.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył kwestii określenia zasad i rozliczeń pozwanych w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późn. zm.). Należy wskazać, że zgodnie z art. 4 ust. 1, 2 i 6 tej ustawy 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 oraz 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. Za powyższe opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi 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.

Nie ulega wątpliwości, że pozwany J. M. jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej i właściciel lokalu mieszkalnego zobowiązany był przestrzegać zarówno regulacji ustawowych, jak i aktów wewnętrznych ustanowionych przez powódkę. Na pozwanym T. M. jako dorosłym domownikowi również ciążył obowiązek uiszczania stosownych opłat z tytułu korzystania z lokalu.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej oraz innych mediów dostarczanych do lokali znajdujących w zasobach strony powodowej zostały uregulowane w Regulaminie z 2015 r. uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w K..

Regulamin przewidywał dwojaki sposób rozliczania kosztów energii cieplnej, przy czym podstawową formą były podzielniki. Wyjątek stanowiły nieruchomości, które nie wyraziły zgody na ich montaż bądź odstąpiły od takiej formy rozliczania.

W przypadku pozwanego J. M. rozliczenia kosztów ciepła odbywały się w oparciu o wskazania zamontowanych w jego lokalu podzielników, co oznaczało, że koszty stałe związane z utrzymaniem całego budynku (takie jak opłata za usługi przesyłowe i dystrybucję czy eksploatacja kotłowni) dzielone były proporcjonalnie do powierzchni lokali, zaś koszty zmienne (czyli wynikające z wystawionych przez dostawców zewnętrznych faktur) dzielone były na dwie części, przy czym 40% kosztów stanowiących koszty wspólne, uwzględniających ciepło oddawane przez niepomiarowaną część instalacji c.o. (m. in. piony grzewcze, grzejniki na klatkach schodowych, grzejniki w łazienkach) rozliczane były proporcjonalnie do powierzchni lokali, zaś 60% tych kosztów rozliczanych było proporcjonalnie do wskazań podzielników, z uwzględnieniem współczynników korygujących. W przypadku pozwanych współczynnik ten wynosił 0,25 z uwagi na niekorzystne położenie nieruchomości (na ostatnim piętrze). W sytuacji, gdyby mieszkańcy

nieruchomości zdecydowali się na niestosowanie podzielników, wszystkie koszty byłyby rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali, bez współczynników korygujących.

W oparciu o przedłożone przez stronę powodową rozliczenia kosztów za trzy okresy rozliczeniowe, należy dojść do wniosku, że w przypadku lokalu pozwanych rezygnacja z podzielników ciepła niewątpliwie wpłynęłaby korzystnie na wysokość ponoszonych przez nich opłat. Stąd nieuzasadniona wydaje się postawa pozwanego J. M., który nie zabiegał o zmianę sposobu rozliczania powyższych kosztów, a wręcz głosował za pozostawieniem podzielników, uznając, że proporcjonalne dzielenie kosztów i tak nic by nie zmieniło, bowiem w mieszkaniu nadal byłoby zimno. Należy zwrócić uwagę, że pozwany odkąd zamieszkał w przedmiotowym lokalu borykał się z częstymi awariami centralnego ogrzewania, co skutkowało niższą aniżeli pożądana przez niego temperaturą. Mimo to, przez niemal 30 lat nie wnioskował o zmianę lokalu, nie rozważył też wymiany stolarki okiennej, co z pewnością ograniczyłoby utratę ciepła.

Problemy z ogrzewaniem w lokalu pozwanego wynikały przede wszystkim z jego położenia na ostatnim piętrze budynku, a co za tym idzie z niskim ciśnieniem i zapowietrzaniem się grzejników m. in. wskutek nieprawidłowego użytkowania instalacji przez pozostałych mieszkańców. Strona powodowa reagowała niezwłocznie na każde zgłoszenie pozwanego, zdarzało się jednak, że pozwany nie wpuszczał pracowników powódki do mieszkania, twierdząc, że awaria ustąpiła. Zdaniem Sądu, strona powodowa traktowała pozwanego w sposób uprzywilejowany proponując mu chociażby indywidualne rozwiązania, których pozwany i tak nie akceptował, podnosząc, że wpłynie to niekorzystnie na estetykę jego domu. Ostatecznie powódka zainstalowała w bloku, w którym mieszka pozwany system automatycznych odpowietrzników, co przyczyniło się do zmniejszenia awaryjności ogrzewania centralnego.

Wymaga podkreślenia, że pozwany w toku procesu nie wykazał w żaden sposób, by zainstalowane w jego lokalu podzielniki ciepła miały zawyżone wartości w stosunku do rzeczywistego zużycia ciepła. Wbrew twierdzeniom pozwanego, ponoszone przez niego koszty z tytułu centralnego ogrzewania nie były nadmierne w odniesieniu do kosztów ponoszonych przez użytkowników innych lokali położonych na 10. piętrze bloku, w którym mieszka pozwany oraz w bloku sąsiednim. Należy mieć na uwadze, że lokal pozwanego ma duży metraż (111,81 m<sup>2</sup>), bowiem powstał z połączenia dwóch odrębnych lokali, stąd ogrzanie takiej powierzchni i utrzymanie odpowiedniej temperatury wiąże się z wysokimi wydatkami. Z przedłożonego przez stronę powodową zestawienia rozliczenia kosztów c.o. wynika, że lokal pozwanego jest jedynym lokalem o takiej powierzchni, pozostałe lokale usytuowane na ostatnich piętrach w węźle Spółdzielcza 32 – 38 mają powierzchnię od 43,99 m<sup>2</sup> do 76,84 m<sup>2</sup>, przy czym miesięczna stawka kosztu centralnego ogrzewania ponoszona przez pozwanych nie należy do najwyższych.

Należy wskazać, że koszty związane z dostarczaniem ciepła do lokali znajdujących się w zasobach powódki są kosztami, jakie powódka ponosi wobec podmiotów zewnętrznych. Z tego względu jest odpowiedzialna za należyte i terminowe spełnianie świadczeń. Powyższe koszty są uiszczane na podstawie comiesięcznych faktur, których podstawą wystawienia jest odczyt głównego zaworu ciepłomierza ukazujący ilość faktycznie dostarczonego ciepła do budynku. Faktury opłacane są z zaliczek uiszczanych przez mieszkańców, przy czym brak wpłat skutkuje koniecznością pokrycia tych kosztów przez Spółdzielnię Mieszkaniową, która nie osiąga dochodów z tytułu opłat za energię ciepłą. Zaniechanie regulowania zaliczek oraz opłat eksploatacyjnych przez pozwanych powoduje zatem przerzucenie tego obowiązku na stronę powodową, a w konsekwencji pozostałych członków spółdzielni.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny, w szczególności zaś prawidłowy i zgodny z obowiązującymi przepisami sposób dokonywania rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości przez powódkę, jak również postawę pozwanego J. M., który w sposób nieuprawniony żąda od powódki zwolnienia go z obowiązku uiszczania opłat eksploatacyjnych, Sąd uznał powództwo za zasadne i zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 14 731,05 zł.

O należnych odsetkach ustawowych od zgłoszonego roszczenia orzeczono w oparciu o art. 481 § 1 k.c. i 455 k.c., zasądzając je zgodnie z wnioskiem powódki od dnia wytoczenia powództwa tj. od 3 lipca 2019 r.

O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c. Strona powodowa wygrała proces w całości, zatem pozwani winni zwrócić jej poniesione koszty w łącznej kwocie 4 639 zł, w tym 1 022 zł opłata sądowa od pozwu, 3 600 zł koszty zastępstwa procesowego oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

08.03.2022 r.