

**Sygn. akt: I C 506/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 12 kwietnia 2022 r. w G.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w P.

przeciwko R. T., M. T.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami procesu obciąża powoda w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt I C 506/19

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P. wniosła pozew przeciwko R. T. i M. T. o zapłatę solidarnie kwoty 5.145,09 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że pozwani są właścicielami lokalu przy ul. (...)/L7 i jako członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej zobowiązani są do uiszczania opłat za utrzymanie lokalu i części wspólnych. Na dochodzoną kwotę składa się indywidualne rozliczenie mediów tj. centralnego ogrzewania za okres od 1 lipca 2016r. do 31 maja 2017r.

(pozew, k. 4-6)

W dniu 13 marca 2019r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym i uwzględnił powództwo w całości.

(nakaz zapłaty, k. 7)

Pozwani wywiedli sprzeciw od wyżej wskazanego nakazu zapłaty. Jak wskazali w uzasadnieniu sprzeciwu w dniu 13 czerwca 2017r. otrzymali rozliczenie kosztów CO na kwotę 5.095,63 zł za okres od 1 lipca 2016r. do 31 maja 2017r., choć w rzeczywistości dotyczy ono rozliczenia za okres od 1 maja 2010r. do 8 września 2016r. Jak wyjaśnili sporny lokal usługowy nr (...) został przejęty przez nich w dniu 22 kwietnia 2010r. Od 1 listopada 2010r. koszty CO były rozliczane na podstawie wskazań ciepłomierzy. Pozwani podnieśli, że ciepłomierz nr (...), na podstawie którego odczytów została ustalona dochodzona przez powódkę kwota, nigdy nie był zamontowany na instalacji CO w lokalu pozwanych. Od chwili zakupu tj. od kwietnia 2010r. do chwili obecnej CO jest wyłączone (kaloryfer jest zakrecony), lokal stoi pusty, nigdy nie był użytkowany i czeka na ofertę sprzedaży. Pozwani wskazali na brak protokołu montażu i demontażu ciepłomierza mimo wielokrotnych pism. W dniu 8 września 2016r. został zamontowany nowy ciepłomierz nr (...). Do sierpnia 2016r. pozwani tylko kilkukrotnie bywali w lokalu, jednak nigdy nie spisywali stanu ciepłomierza, gdyż

kaloryfer był skręcony. W sierpniu 2016r. pozwani powierzyli klucze do lokalu pracownikowi administracji, który miał nadzorować montaż głowicy termostatycznej na kaloryferze. Bez zgody pozwanych został wówczas wymieniony ciepłomierz, a powódka rozlicza koszty CO powołując się na odczyty poprzedniego licznika nr (...), który nie figurował na instalacji CO. Zdaniem pozwanych firma (...), która dokonywała rozliczeń mediów, chce ich naciągnąć. Pozwani wyjaśnili, że stan ciepłomierza na dzień 17 czerwca 2017r. wynosił 0.

(sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 8v, uzupełnienie sprzeciwu, k. 32-34)

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

Pozwani R. T. i M. T. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu usługowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P.. Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje powódka Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w P..

(okoliczności bezsporne)

Przedmiotowy lokal użytkowy nr (...) został pozwany wydany w dniu 22 kwietnia 2010 roku i od tego czasu nie był użytkowany.

(dowód: protokół technicznego odbioru lokalu, k. 64, zeznania świadka K. C., płyta CD k. 172)

W 2010 roku właściciele lokali podjęli uchwałę o wymianie wodomierza na ciepłomierz na instalacji centralnego ogrzewania.

(dowód: uchwała nr 6/2010, k. 68)

W miejsce wcześniejszego wodomierza został w lokalu pozwanych zainstalowany ciepłomierz.

(dowód: zeznania świadka K. C., płyta CD k. 172)

W okresie od 2010r. do września 2016r. nie były dokonywane odczyty ciepłomierza w lokalu pozwanych. Koszty centralnego ogrzewania w tym okresie były rozliczane na podstawie symulacji zużycia.

(dowód: pismo administratora z dnia 8 sierpnia 2017r., k. 108-109, zeznania świadka K. C., płyta CD k. 172)

W dniu 8 września 2016 roku – po udostępnieniu kluczy przez pozwanych – pracownicy firmy (...) zdemontowali ciepłomierz nr (...) w lokalu pozwanych i zainstalowali nowy ciepłomierz nr (...). W protokole w rubryce „stan odczytu w dniu demontażu” wpisano: 99,510. Zdemontowany licznik został następnie przesłany firmie (...) sp. z o.o. We wrześniu 2016 roku założono także głowicę termostatyczną na kaloryferze, której wcześniej nie było.

(dowód: protokół wymiany ciepłomierza, k. 105, protokół przekazania ciepłomierzy, k. 76, zeznania świadka K. C., płyta CD k. 172)

Zgodnie z treścią § 2 Regulaminu rozliczeń ciepła oraz ciepłej i zimnej wody przyjętego uchwałą właścicieli lokali nr (...) rozliczenia centralnego ogrzewania przeprowadzane są dwa razy do roku: na koniec grudnia każdego roku kalendarzowego i na koniec sezonu grzewczego. Koszt podlegający rozliczeniu to suma kwot faktur dotyczących okresu rozliczeniowego wystawionych przez odpowiedniego dostawcę. Suma ta podlega korektom w szczegółowo określonych przypadkach.

W myśl § 3 odczyty urządzeń pomiarowych centralnego ogrzewania dokonywane są dwa razy do roku: 31 grudnia każdego roku rozliczeniowego i na koniec sezonu grzewczego.

Wedle § 4 koszty centralnego dzielą się na koszty stałe i zmienne. Do kosztów stałych dostarczenia ciepła zalicza się opłaty abonamentowe oraz opłaty stałe za przesył ponoszone przez cały rok kalendarzowy. Koszt stały rozliczany jest

na wszystkich właścicieli proporcjonalnie do powierzchni grzewczej (bez piwnic i garaży). Do kosztów zmiennych zalicza się całkowita ilość dostarczonego gazu zgodnie z fakturami pomniejszona o ilość gazu przeznaczoną na potrzeby ciepłej wody. Ilość gazu przypadająca na centralne ogrzewanie ustala się na podstawie wskazań licznika głównego, pomniejszoną o ilość gazu przypadająca na podgrzanie wody. Cenę za 1 GJ przypadającą na centralne ogrzewanie ustala się w następujący sposób: całkowity koszt gazu przypadający na centralne ogrzewanie dzieli się przez ilość zużytego ciepła stanowiącego sumę wskazań wszystkich indywidualnych ciepłomierzy, w poprzednim sezonie grzewczym. Właściciel lokalu, którego koszty centralnego ogrzewania są znacząco niskie w stosunku do średnich kosztów centralnego ogrzewania obliczonych dla lokali należących do wspólnoty, zobowiązany będzie do pokrycia powstałej różnicy.

Zgodnie z § 5 w przypadku braku odczytu ciepłomierza lub stwierdzenia jego niesprawności przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W sytuacji, gdy brak jest danych z poprzednich okresów rozliczeniowych, przyjmuje się zużycie równe średniemu zużyciu ciepła w lokalach, w których możliwy był odczyt.

(dowód: Regulamin rozliczeń ciepła oraz ciepłej i zimnej wody, k. 138-140)

Z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania powódka naliczyła pozwanym następujące opłaty:

- za okres od 1 listopada 2010r. do 30 czerwca 2011r. na podstawie zużycia z licznika (2,5 GJ) opłatę w wysokości 196,47 zł i opłatę stałą w kwocie 70,94 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 427,20 zł – nadwyżka w kwocie 159,79 zł);

- za okres od 1 lipca 2011r. do 31 grudnia 2011r. na podstawie zużycia z licznika (0,5 GJ) opłatę w wysokości 26,70 zł i opłatę stałą w kwocie 49,76 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 267,81 zł – nadwyżka w kwocie 191,35 zł);

- za okres od 1 stycznia 2012r. do 31 maja 2012r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 27,16 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 179,35 zł – nadwyżka w kwocie 152,19 zł);

- za okres od 1 czerwca 2012r. do 31 grudnia 2012r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 34,38 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 251,09 zł – nadwyżka w kwocie 216,71 zł);

- za okres od 1 stycznia 2013r. do 31 maja 2013r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 14,38 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 179,35 zł – nadwyżka w kwocie 164,97 zł);

- za okres od 1 czerwca 2013r. do 31 maja 2014r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 50,51 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 430,44 zł – nadwyżka w kwocie 379,93 zł);

- za okres od 1 czerwca 2014r. do 30 czerwca 2015r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 37,33 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 424,73 zł – nadwyżka w kwocie 387,40 zł);

- za okres od 1 lipca 2015r. do 30 czerwca 2016r. na podstawie zużycia z licznika (0 GJ) opłatę w wysokości 0 zł i opłatę stałą w kwocie 29,14 zł (po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 377,34 zł – nadwyżka w kwocie 348,20 zł).

(dowód: rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, k. 91-103)

Natomiast, pismem z dnia 13 czerwca 2017 roku z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres rozliczeniowy od 1 lipca 2016r. do 31 maja 2017r. powódka naliczyła pozwanym na podstawie wskazań licznika nr (...) (96,51 GJ) opłatę w wysokości 5.423,02 zł i opłatę stałą w wysokości 28,98 zł. Po uwzględnieniu naliczonych zaliczek (356,37 zł) obciążono pozwanych kwotą 5.095,63 zł z tytułu niedopłaty.

(dowód: rozliczenie z dnia 13 czerwca 2017r., k. 35)

W dniu 18 lipca 2017r. pozwani zgłosili reklamację, wskazując, że licznik nr (...) nigdy nie był zamontowany na instalacji CO, a lokal nie był użytkowany i stał pusty. Pismem z dnia 8 sierpnia 2017r. zarządca nieruchomości Prestiż (...) wskazał, że rozliczenie zostało dokonane prawidłowo i nie ma podstawy do uznania reklamacji. Pozwani

jeszcze wielokrotnie m.in. pismami z dnia 23 sierpnia 2017r., 20 września 2017r., 19 października 2017r., 22 stycznia 2018r., 18 maja 2018r. kierowali do pozwanego reklamacje w sprawie naliczonej opłaty za CO, jednak nie zostały one uznane przez administratora nieruchomości. Powodowa wspólnota mieszkaniowa natomiast wielokrotnie kierowała do pozwanych wezwania do zapłaty kwoty 5.095,61 zł wraz z naliczonymi odsetkami.

(dowód: reklamacja pozwanych, k. 36, odpowiedź administratora na reklamacje, k. 37, 41, 48, 53, reklamacje pozwanych, k. 38, 40, 43, 47, 52, przedsądowe wezwania do zapłaty k. 39, 42, 45, 46, 49, 50, 51, 54)

Zużycie energii cieplnej w lokalu pozwanych w okresie od 1 lipca 2016 roku do dnia 31 maja 2017 roku wynosiło 0 GJ. Suma naliczonych przez powódkę opłat indywidualnych z tytułu rozliczenia sezonu grzewczego 2016/2017 przekracza wartość i ilość gazu zakupionego na potrzeby grzewcze całego budynku. Wskazania licznika nr (...) nie mogą być wiarygodną podstawą ustalenia zużytego ciepła, gdyż w chwili demontażu licznik nie posiadał ważnej legalizacji, a zużycie nie zostało potwierdzone rzeczywistymi wskazaniami licznika w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Nie ma również podstaw do rozliczenia zużytej energii cieplnej na podstawie art. 45a ust. 11a Prawa energetycznego.

W okresie od 1 lipca 2016 roku do 31 maja 2017 roku powodowie powinni ponieść opłaty stałe z tytułu kosztów ogrzewania spornego lokalu w łącznej kwocie 117,45 zł (tj. w kwocie 10,68 zł miesięcznie). Po uwzględnieniu zaliczek w kwocie 356,37 zł, pozwani posiadają nadpłatę z tego tytułu w kwocie 238,92 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa S. H., k. 173-183 wraz z pisemnymi opiniami uzupełniającymi, k. 209, 237-239v, 268-271, 331-335, oraz ustną opinią uzupełniającą, płyta CD, k. 317)

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, dowodu z zeznań świadka K. C., a także dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa S. H..

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności dowodów z dokumentów prywatnych wymienionych w ustaleniach stanu faktycznego w postaci faktur VAT, rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania, Regulaminu rozliczeń ciepła oraz ciepłej i zimnej wody, czy korespondencji stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych śladów przerobienia, podrobienia, bądź innej ingerencji. Zatem, przyjąć należało, że są autentyczne, a zawarte w nich oświadczenia pochodzą od osób, które je własnoręcznie podpisały. Zważyć jednak należało, iż przedłożone dokumenty prywatne, w tym przede wszystkim rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z dnia 13 czerwca 2017r., nie korzystały z domniemania zgodności z prawdą zawartych w nich oświadczeń, toteż nie stanowiły one wiarygodnego dowodu na okoliczność wysokości należnych powódce opłat z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w spornym okresie. Wobec podniesionych przez pozwanych zarzutów kwestia wysokości należnych powódce opłat z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania była przedmiotem dalszego postępowania dowodowego.

Za wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka K. C. co do okoliczności wymiany ciepłomierza w lokalu pozwanych we wrześniu 2016 roku, a także sposobu rozliczania zużycia energii cieplnej w lokalu pozwanych w latach 2010-2016. W powyższym zakresie zeznania świadka były szczere, spójne i logiczne, a także nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Zważyć należy, iż zeznania świadka co do faktu wymiany ciepłomierza korelują z treścią protokołu wymiany (k. 105). Nadto, należało mieć na uwadze, że w 2010r. członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej podjęli uchwałę w przedmiocie wymiany wodomierzy zainstalowanych na instalacji CO na ciepłomierze, co pośrednio wskazuje na to, że w lokalu pozwanych także został zainstalowany ciepłomierz. Natomiast sposób rozliczania kosztów energii cieplnej na podstawie symulacji odczytów wynika z treści korespondencji kierowanej przez administratora wspólnoty do pozwanych, a także z opinii biegłego sądowego.

Ostatecznie, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłego sądowego do spraw ciepłownictwa S. H.. Zdaniem Sądu opinia ta została sporządzona rzetelnie i fachowo, jest napisana w sposób jasny i zrozumiały, co pozwala Sądowi na prześledzenie toku myślowego biegłego. Podkreślić należy, iż sporządzając opinię biegły dysponował

ograniczonym materiałem źródłowym, toteż nie był w stanie ustalić faktycznego kosztu zużycia ciepła w okresie 2010-2017. W treści opinii biegły wyjaśnił także z jakich przyczyn nie można dokonać tzw. rozliczenia zastępczego zgodnie z art. 45a ust. 11a Prawa energetycznego. Natomiast, nie było przeszkód do rozliczenia kosztów stałych, albowiem w tym zakresie biegły dysponował wystarczającą dokumentacją pozwalającą na poczynienie stanowczych ustaleń. W opiniach uzupełniających biegły w sposób rzeczowy, wyczerpujący i przekonujący odniósł się do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę powodową i zdaniem Sądu obronił swoją opinię. Ostatecznie przedstawione przez biegłego wnioski co do wysokości kosztów centralnego ogrzewania należnych od pozwanych zostały należycie uzasadnione i nie budzą wątpliwości Sądu w świetle zasad logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 kpc Sąd pominął natomiast dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność rozliczenia zużycia paliwa od 1 listopada 2010r. do 31 maja 2017r. w oparciu o najstarsze rozliczenie okresowe zużycia paliwa i protokół demontażu licznika z uwzględnieniem opłat stałych i ich wyszczególnienie oraz o rozliczenie w trybie zastępczym w oparciu o art. 45a ust. 11a prawa energetycznego sezonu 2016-2017. Przede wszystkim należało mieć na względzie, że powódka nie złożyła żadnej dodatkowej dokumentacji, która pozwalałaby biegłemu na dokonanie stanowczych ustaleń w zakresie rzeczywistego zużycia energii cieplnej. W opiniach uzupełniających biegły wielokrotnie zwracał uwagę na niekompletność dokumentacji uniemożliwiającej dokonanie całościowego rozliczenia za okres 2010-2016. Nadto, biegły wskazał, że w niniejszym przypadku nie ma możliwości dokonania rozliczenia na podstawie art. 45a ust. 11a Prawa energetycznego.

Mając na względzie, że opinia biegłego S. H. – po jej uzupełnieniu – stanowi w pełni wiarygodny dowód w sprawie, jest kompletna, należało również pominąć na mocy art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 5 kpc wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. W ocenie Sądu uwzględnienie tego wniosku doprowadziłby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia niniejszego postępowania. Podkreślić należy, iż strona powodowa nie uzupełniła braków w dokumentacji, a zatem kolejny biegły bazując na tym samym materiale również nie byłby w stanie dokonać całościowego rozliczenia zużycia energii cieplnej w lokalu pozwanych w spornym okresie.

W niniejszej sprawie powodowa Wspólnota Mieszkaniowa dochodziła od pozwanych będących właścicielami lokalu użytkowego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w P. zapłaty kwoty 5.145,09 zł z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres od 1 lipca 2016r. do 31 maja 2017r. W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), zgodnie z którym właściciel jest obowiązany m.in. ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W świetle art. 13 ust. 1 in princ. ustawy o własności lokali nie budzi żadnych wątpliwości, że koszty dostawy mediów do lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności co do zasady spoczywają na właścicielach odrębnych lokali mieszkalnych i są ich własnymi zobowiązaniami (obciążeniami). Nie budzi też wątpliwości, że koszty te każdy z członków wspólnoty mieszkaniowej ma obowiązek ponosić we własnym zakresie i w całości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 21 października 2016 roku, I ACa 434/16, L.).

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą rozkładu ciężaru dowodu ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne (art. 6 kc). W związku z powyższym obowiązek wykazania roszczenia co do zasady i wysokości spoczywał w niniejszej sprawie na stronie powodowej. Zdaniem Sądu powódka nie zdołała jednak wykazać, że z tytułu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 1 lipca 2016r. do 31 maja 2017r. pozwani zobowiązani są do zapłaty dochodzonej kwoty. Zważyć należy, iż powódka swoje roszczenie opierała na odczycie zdemontowanego w dniu 8 września 2016r. w lokalu pozwanych ciepłomierza nr (...), który – jak wywodziła strona powodowa – wskazywał na zużycie 96,51 GJ. W oparciu o ten odczyt w okresie rozliczeniowym od 1 lipca 2006r. do 31 maja 2017r. powódka dokonała rozliczenia energii cieplnej za cały okres działania tego urządzenia i obciążyła pozwanych opłatą w kwocie 5.095,63 zł. Nie budzi wątpliwości, iż do czasu wymiany ciepłomierza pozwani byli rozliczani na podstawie hipotetycznych wskazań ciepłomierza (tj. na podstawie symulacji zużycia ciepła). Okoliczność ta była sygnalizowana w korespondencji kierowanej przez administratora powodowej wspólnoty do pozwanych (vide: pismo

administratora z dnia 8 sierpnia 2017r., k. 108-109), jak również została potwierdzona przez biegłego sądowego. W świetle zebranego materiału dowodowego nie ulegało także wątpliwości, że przed wrześniem 2016 roku w lokalu pozwanych na jedynym kaloryferze nie została zamontowana głowica termostatyczna, co – jak wynika z opinii biegłego z zakresu ciepłownictwa – uniemożliwiało skuteczne sterowanie zużyciem ciepła w lokalu. Mając powyższe na względzie, strona powodowa wywodziła, że z uwagi na brak termostatu i usługę ciepła systemowego ciepłomierz nr (...) wskazywał rzeczywiste zużycie ciepła w okresie od 1 listopada 2010r. do jego demontażu w dniu 8 września 2016r. Pozwani zarzucali natomiast, że powódka nie wykazała, że wyżej wskazane urządzenie było rzeczywiście zamontowane na instalacji centralnego ogrzewania w stanowiącym ich własność lokalu (brak protokołu montażu i demontażu), a także, że podnosili, że przedmiotowy lokal od chwili jego zakupu jest nieużytkowany, a kaloryfer przez cały czas był zakrecony.

Wobec tak zarysowanej osi sporu, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu ciepłownictwa celem ustalenia wysokości zużycia ciepła w lokalu pozwanych zarówno w okresie od 1 lipca 2016 roku do 31 maja 2017 roku (a więc w okresie w którym zostało rozliczone zużycie energii cieplnej na podstawie wskazań ww. ciepłomierza), jak też w okresie od daty montażu tego urządzenia do końca wskazanego okresu rozliczeniowego (2010-2017). Z opinii biegłego jednoznacznie wynika, że wskazywane przez zdemontowany licznik nr (...) zużycie energii cieplnej wynoszące 96,51 GJ nie dotyczy okresu rozliczeniowego od 1 lipca 2016 roku do 31 maja 2017 roku. Jak wyjaśnił biegły S. H. w tym okresie rozliczeniowym brak było w ogóle fizycznych możliwości zużycia przez budynek, w którym znajduje się lokal pozwanych, takiej ilości energii cieplnej jaka została rozliczona przez powódkę. Rzeczywista ilość gazu dostarczona przez dostawcę do budynku wynikająca z przedłożonych faktur VAT wynosiła 285,17 GJ, natomiast przyjęte przez powódkę zużycie ciepła wynosiło aż 315,32 GJ. Z powyższego jednoznacznie wynika brak pokrycia w dostarczonym paliwie gazowym gazu o 30,15 GJ. Przedstawiony w 2016 roku rzeczywisty odczyt zużycia ciepła przekracza znacznie ilość ciepła wyprodukowanego w kotłowni w rozliczanym ostatnim okresie grzewczym. Jednocześnie, biegły wskazał, że w okresie objętym żądaniem pozwu tj. w okresie rozliczeniowym od 1 lipca 2016 roku do 31 maja 2017 roku wskazane przez licznik zużycie ciepła w lokalu pozwanych wynosiło 0 GJ.

Natomiast, biegły nie był w stanie ustalić poziomu rzeczywistego zużycia ciepła w poszczególnych sezonach grzewczych przypadających w okresie od listopada 2010r. do końca maja 2017r. ani też nie był w stanie dokonać rozliczenia zgodnie z przepisami Prawa energetycznego. Jak bowiem wskazał S. H. nie złożono do akt niniejszego postępowania kompletnej dokumentacji z okresu 2010-2016, która pozwalałaby na ustalenie poziom opłat w poszczególnych sezonach grzewczych przypadających w powyższym okresie. Biegły zwrócił przy tym uwagę na brak protokołu potwierdzającego faktyczną datę zamontowania licznika nr (...) w lokalu pozwanych. Z tego względu nie można ustalić daty początkowej naliczania przez to urządzenie wielkości zużytej energii cieplnej, a także nie można ustalić stanu początkowego tego licznika. Nadto, biegły wskazał, że wskazania licznika nr (...) nie mogą być wiarygodną podstawą ustalenia rzeczywistego zużytego ciepła, gdyż w chwili demontażu licznik ten nie posiadał ważnej legalizacji (termin ważności upłynął w 2015 roku), a samo wskazane przez niego zużycie nie zostało potwierdzone odczytami w poszczególnych okresach rozliczeniowych (brak dokumentacji potwierdzającej zużycie ciepła w poszczególnych sezonach grzewczych, protokół montażu i demontażu licznika, brak faktur dostawy gazu w całym spornym okresie od 2010r. do 2016r.). Jak wskazał biegły ustalenie faktycznego kosztu zużytej energii cieplnej wymaga dostarczenia kompletu danych, na podstawie których możliwe będzie rozliczenie ciepła zgodnie z wymogami Prawa energetycznego i regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania obowiązującego w powodowej wspólnotie mieszkaniowej. Biegły zauważył przy tym, że regulamin nie zawierał żadnych algorytmów rozliczania kosztów ciepła oraz sposobu ustalania zaliczek i symulacji zużycia ciepła. Zatem, dane symulacyjne wskazane w dokumentach rozliczeniowych były nieprzydatne do dokonania rozliczenia.

Niemożliwe było także rozliczenie zużycia paliwa gazowego w oparciu o protokół demontażu licznika i liczbę sezonów grzewczych, przy uwzględnieniu stanu licznika wynikającego z pierwszego rozliczenia. Jak bowiem wskazał na rozprawie biegły H. takie wyliczenie wymagało przedstawienia danych źródłowych, a takich strona powodowa nie przedstawiła. Biegły nie byłoby w stanie ustalić choćby sprawności kotła, stanowiącej konieczny parametr w takich

rozliczeniach. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był zbyt skąpy, aby biegły mógł dokonać w oparciu o niego wyliczeń zużycia gazu w budynku począwszy od 2010 roku.

Nadto, należało, że z oględzin lokalu przez biegłego wynika, że lokal pozwanych jest zawilgocony, co – jak wskazał biegły – może być skutkiem wady konstrukcyjnej w postaci braku izolacji pionowej. W przypadku uszkodzenia zaślepki na instalacji centralnego ogrzewania (zerwany gwint) i wobec braku zamontowanej głowicy termostatycznej istniałaby możliwość pobierania znacznej ilości ciepła, co sprzyjałoby przegrzewaniu lokalu i osuszaniu zawilgoconego lokalu. Jak wskazał biegły w przypadku lokalu nieużytkowanego o powierzchni 16,48 m<sup>2</sup> do osuszenia lokalu wystarczyłaby znacznie mniejsza ilość ciepła niż 99,51 GJ. Jednak w przypadku, gdy lokal jest zawilgocony to wątpliwe jest, by lokal pozwanych był prawidłowo ogrzewany, co tylko wzbudza dodatkowe wątpliwości co do możliwego zużycia ciepła w ilości wskazanej przez powódkę.

W realiach niniejszej sprawy brak było również podstaw do zastępczego rozliczenia zużytej energii cieplnej na podstawie art. 45a ust. 11a ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 716). Zgodnie z tym przepisem jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni właścicielowi lub zarządcy budynku ciepłomierzy, wodomierzy lub urządzeń umożliwiających indywidualne rozliczenie kosztów, niebędących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może:

- 1) dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania albo
- 2) obciążyć użytkownika tego lokalu, w okresie rozliczeniowym, kosztami ogrzewania w wysokości nie wyższej niż iloczyn średniej wartości kosztów ogrzewania:
  - a) m<sup>3</sup> kubatury budynku wielolokalowego i kubatury lokalu użytkowanego albo
  - b) m<sup>2</sup> powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w rozpatrywanym przypadku strona powodowa nie wykazała, że mimo prawidłowego wezwania do udostępnienia lokalu w celu odczytania stanu licznika, pozwani odmówili. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że w powodowej wspólnotie mieszkaniowej obowiązywał Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, który w § 5 ust. 1 stanowił, że w przypadku braku odczytu ciepłomierza lub stwierdzenia jego niesprawności przyjmuje się zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego. W sytuacji, gdy brak jest danych z poprzednich okresów rozliczeniowych, przyjmuje się zużycie równe średniemu zużyciu ciepła w lokalach, w których możliwy był odczyt. Zatem w pierwszej kolejności rozliczenie powinno nastąpić w oparciu o Regulamin, choć także w odniesieniu do tego dokumentu biegły dopatrywał się pewnych niespójności przyjętych tam rozwiązań z przepisem art. 45a Prawa energetycznego.

Niezależnie od powyższego – jak stwierdził biegły S. H. – brak pełnej dokumentacji rozliczeniowej lokalu oraz całego budynku w spornym okresie uniemożliwia rozliczenie zastępcze w oparciu o zacytowany powyżej przepis. Ustalenie pełnego rozliczenia zgodnie z Prawem energetycznym wymagało bowiem rozliczenia zużycia ciepła w całym budynku w każdym sezonie grzewczym z podziałem na CO i CW, w tym przedstawienia kompletu faktur źródłowych wraz z umową zawartą z dostawcą gazu, a także kompletu indywidualnych rzeczywistych wskazań liczników ciepła. Poza fakturami wystawionymi przez dostawcę gazu, powódka nie przedłożyła żadnych innych dowodów na potwierdzenie rzeczywistego zużycia. Nadto, należy zauważyć, że przedłożone przez powódkę faktury są związane wyłącznie z sezonem grzewczym 2016/2017, natomiast brak jest dokumentów potwierdzających zużycie ciepła w okresie wcześniejszym. Jednocześnie, biegły zastrzegł, że w przypadku rozliczenia zastępczego zużycia energii cieplnej w lokalu pozwanych należne koszty byłyby niższe niż naliczone przez powódkę. W związku zatem z brakiem inicjatywy dowodowej i nieprzedłożeniem pełnej dokumentacji umożliwiającej zweryfikowanie kwestionowanego

przez pozwanych wskazania licznika, należało uznać, że strona powodowa nie wykazała roszczenia w zakresie kosztów zmiennych.

Natomiast zebrany materiał dowodowy był wystarczający do ustalenia wysokości zobowiązania pozwanych w zakresie opłat stałych należnych za okres objęty żądaniem pozwu tj. w okresie rozliczeniowym od 1 lipca 2016 roku do 31 maja 2017 roku. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią Regulaminu do kosztów stałych dostarczenia ciepła zalicza się opłaty abonamentowe oraz opłaty stałe za przesył ponoszone przez cały rok kalendarzowy. Koszt stały rozliczany jest na wszystkich właścicieli proporcjonalnie do powierzchni grzewczej (bez piwnic i garaży). W oparciu o przedłożone faktury VAT biegły zdołał ustalić koszty stałe zakupu paliwa gazowego (tj. koszty dystrybucji i opłaty abonamentowe), a następnie zgodnie z art. 45a ust. 8b Prawa energetycznego ustalił wartość kosztów stałych wspólnych i uzyskaną sumę odniósł do procentowego udziału lokalu w powierzchni grzewczej budynku. W ten sposób biegły ustalił, że powodowie powinni ponieść opłaty stałe z tytułu kosztów ogrzewania spornego lokalu użytkowego w łącznej kwocie 117,45 zł (tj. 10,68 zł miesięcznie). Po uwzględnieniu uiszczonych przez pozwanych zaliczek w kwocie 356,37 zł, pozwani posiadają nadpłatę z tego tytułu w kwocie 238,92 zł. Zatem, również w zakresie opłat stałych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Reasumując, zważywszy na wszystkie przytoczone powyżej okoliczności, na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali a contrario powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc i obciążył nimi powoda w całości, jako stronę przegrywającą niniejszy spór zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Jednocześnie, na mocy art. 108 kpc szczegółowe wyliczenie kosztów Sąd powierzył referendarzowi sądowemu po prawomocnym zakończeniu niniejszego postępowania.