



## Uzasadnienie

Prezes Urzędu Regulacji Energetyki działając na podstawie art. 8 ust. 1 Prawa energetycznego ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.) decyzją z dnia 19 maja 2004 r. orzekł zawarcie umowy sprzedaży ciepła pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. B

w G , a G Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółką z o.o. w G na zasadach określonych w treści decyzji.

Od decyzji Wspólnota Mieszkaniowa odwołała się do Sądu domagając się jej uchylenia w całości i uznania, że stroną umowy sprzedaży ciepła są właściciele lokali reprezentowani przez Wspólnotę Mieszkaniową.

Pozwany Prezes URE i zainteresowany PEC Sp. z o.o. w G wnieśli o oddalenie odwołania wskazując, że w zaskarżonej decyzji strona umowy - odbiorca ciepła – została określona prawidłowo jako Wspólnota Mieszkaniowa B w G

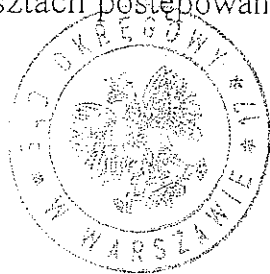
Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Jak wynika z treści art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota Mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Wspólnota mieszkaniowa więc jest jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną, do której na podstawie art. 33<sup>1</sup> § 1 kc stosuje się odpowiednio przepisy o osobach prawnych. Od strony prawnej nic zatem nie stoi na przeszkodzie, aby Wspólnota Mieszkaniowa upoważniona w zaskarżonej decyzji była stroną umowy sprzedaży ciepła zawartej z PEC jako sprzedawcą. W konsekwencji wspólnota jest zobowiązana do zapłaty ceny sprzedaży ciepła. Cenę tę PEC wylicza w oparciu o ilość ciepła w nośniku (wodzie) przesłanego do miejsca wydania, którym według decyzji kształtującej umowę sprzedaży w niezaskarżonej

części jest budynek przy ul. B w G (zał. nr 1 do umowy k. 11). Rozwiązanie to oparte jest na treści art. 45a ust. 2 w związku z art. 45a ust. 1 Prawa energetycznego, według których przedsiębiorstwo energetyczne wylicza opłaty za ciepło dostarczone do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, zamieszkałe lub użytkowane przez osoby nie będące odbiorcami. W związku z tym PEC ma obowiązek dostarczać ciepło do budynku, ściśle do znajdujących się w nim zaworów oddzielających sieć PEC od sieci wewnętrznej (odbiorczej) instalacji ogrzewczej i ciepłej wody użytkowej. Zawory znajdują się w węźle cieplnym zainstalowanym w budynku przy ul. B (k.11). Instalacje odbiorcze stanowi wspólność przymusową członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dlatego też ciepło (energia) wydane na granicy sieci PEC i sieci wewnętrznej w budynku jest wydawane Wspólnocie Mieszkaniowej, a nie konkretnym, poszczególnym właścicielem lokali. Uzasadnia to zawieranie umowy sprzedaży ciepła między PEC i Wspólnotą Mieszkaniową, a nie jej członkami.

Kwestie związane z rozliczeniami z tego tytułu wewnątrz wspólnoty, a w szczególności problemy z windykacją należności od tych jej członków, którzy zalegają z zapłatą za ciepło na rzecz Wspólnoty nie mają żadnego wpływu na stosunek prawny łączący ją z PEC w ramach nawiązanej umowy sprzedaży energii cieplnej.

W tym stanie rzeczy odwołanie oddalono na podstawie art. 479<sup>53</sup> § 1 kpc oraz orzeczono o kosztach postępowania stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 i 99 kpc.



SSO Andrzej Turliński

Na oryginalne własne podpisy

Zm. zgodność

Operator