

Sygn. akt VI ACa 282/06

**WYROK**

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

**Dnia 28 listopada 2006 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny w składzie:**

<b>Przewodniczący – Sędzia SA – Wanda Lasocka (spr.)</b>	
<b>Sędzia SA</b>	<b>– Małgorzata Manowska</b>
<b>Sędzia SO</b>	<b>– Marzena Miąskiewicz</b>
<b>Protokolant</b>	<b>– st. sekr. Monika Trzaskoma</b>

**po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2006 r. w Warszawie  
na rozprawie sprawy z odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy  
B w G**

**przeciwko Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki  
z udziałem zainteresowanego G Przedsiębiorstwa Energetyki  
Ciepłej sp. z o.o. w G**

**o uchylenie decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki  
z 19 maja 2004 r. nr OGD-5110-8 (16)/2004/BK  
na skutek apelacji odwołującej się  
od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie  
z dnia 6 października 2005 r.**

**sygn. akt XVII Am E 47/04**

**1. oddala apelację;**

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. B w G na rzecz Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki i G Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w G kwoty po 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### UZASADNIENIE

Decyzją z 19 maja 2004 r. Prezes Urzędu Regulacji Energetyki orzekł zawarcie umowy sprzedaży ciepła pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. B w G a G Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w G, wg projektu umowy sprzedaży ciepła Nr 1836/2003 r., stanowiącego integralną jej część, z nieznacznymi zmianami – jak w treści decyzji (k. 3 – 14).

Z treści odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej od decyzji jw. wynika, że wnosi ona o zmianę tej decyzji i uznanie, iż stroną umowy sprzedaży ciepła są właściciele lokali reprezentowani przez Wspólnotę Mieszkaniową (k. 16-18).

Zainteresowane Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej, jw. wnosiło o oddalenie odwołania (k. 30 – 38).

Wyrokiem z 6 X 2005 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił odwołanie Wspólnoty Mieszkaniowej (k. 125 – 126).

W apelacji od powyższego wyroku Wspólnota Mieszkaniowa zarzuciła mu:

1. naruszenie przepisu art. 17 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali polegające na przyjęciu, że Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo

- zaciągać zobowiązania nie dotyczące nieruchomości wspólnej, wiążące dla właścicieli lokali, bez ich pełnomocnictwa;
2. naruszenie przepisu art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali, polegające na uznaniu za prawidłowe twierdzenia Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, odmawiającego właścicielom lokali tytułu prawnego do budynku B ;
  3. naruszenie przepisu art. 244 § 1 k.p.c., poprzez nie uznanie zapisów w zaskarżonej decyzji Prezesa URE naruszających prawo, jako dowodów w sprawie powodujących jej uchylenie;
  4. naruszenie przepisu art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 10 IV 1997 r. Prawo energetyczne poprzez przyjęcie, że Wspólnota Mieszkaniowa posiada tytuł prawny do korzystania z obiektu, jakim jest budynek B wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi;
  5. naruszenie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 7 VII 1994 r. Prawo budowlane poprzez przyjęcie, że obiektem jest wewnętrzna (odbiorcza) instalacja ogrzewcza i ciepłej wody użytkowej;
  6. naruszenie art. 38 k.c. w związku z art. 33<sup>1</sup> §1 k.c. oraz art. 96 k.c. poprzez założenie, że wspólnota mieszkaniowa posiada umocowanie ustawowe do działania w imieniu właścicieli lokali do zawarcia umowy sprzedaży ciepła z PEC Sp. z o.o., bez odrębnego pełnomocnictwa ze strony każdego z właścicieli lokali;
  7. naruszenie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że to Wspólnota Mieszkaniowa jest zobowiązana do zapłaty ceny sprzedaży ciepła;
  8. naruszenie art. 14.2 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana jest do regulowania należności poza zakresem związanym z zarządem nieruchomością wspólną –

i wносиła o jego zmianę przez uchylenie zaskarżonej decyzji, z zasądzeniem kosztów (k. 134 – 139).

Zainteresowane Przedsiębiorstwo wносиło o oddalenie apelacji (k. 162 – 163).

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Istota n/n sporu sprowadzała się do ustalenia, kto powinien być stroną umowy sprzedaży ciepła zawieranej z zainteresowanym Przedsiębiorstwem. Sąd Apelacyjny w całości popiera stanowisko Sądu Okręgowego znajdujące wyraz w treści skarżonego orzeczenia i jego uzasadnienia oraz popiera co do istoty sprawy argumentację prawną Prezesa URE, zawartą w uzasadnieniu kwestionowanej decyzji.

1. Nie jest uzasadniony zarzut skarżącej dot. naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 17 ustawy z 24 VI 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 00. 80. 903, z późn. zm.), polegającego na przyjęciu, iż Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo zaciągać zobowiązania nie dotyczące nieruchomości wspólnej, wiążące dla właścicieli lokali, bez ich pełnomocnictwa.

Instalacja centralnego ogrzewania w budynku Wspólnoty stanowi element tzw. współwłasności przymusowej wszystkich właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową, która zarządza nieruchomością wspólną. Zgodnie z treścią przepisu art. 45a u. 1 oraz u. 2 ustawy z 10 IV 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. 03. 153. 1504, z późn. zm.) przedsiębiorstwo energetyczne dostarcza ciepło do budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe, nie zaś do tych lokali, których właściciele nie mają ponadto zgodnie z treścią przepisu u.2 tegoż artykułu statusu odbiorców ciepła. Definicja legalna „odbiorcy” zawarta jest natomiast w treści art. 3 p. 13 ustawy jw. i mianem tym dla potrzeb

rozumienia przepisów tej ustawy określa się każdego, kto otrzymuje lub pobiera energię na podstawie umowy sprzedaży zawartej z przedsiębiorstwem energetycznym, skonstruowanej zgodnie z treścią przepisu art. 5.2 p. 1 ustawy jw. W budynku Wspólnoty instalacja centralnego ogrzewania wykonana została w układzie tradycyjnym, w którym każdy z lokali zasilany jest w ciepło z kilku pionów centralnego ogrzewania, przechodzących przez wszystkie kondygnacje. Urządzenie pomiarowo – rozliczeniowe, jakim jest jedynie ciepłomierz, zainstalowane jest na granicy z wewnętrzną instalacją, stanowiącą współwłasność przymusową wszystkich właścicieli lokali, a więc na granicy z częścią wspólną nieruchomości, która zarządzana jest przez Wspólnotę, tak więc ciepło de facto odbiera Wspólnota. Ze względu na specyfikę energii cieplnej możliwe jest jedynie określenie ilości ciepła dostarczanego do węzła cieplnego dla potrzeb całego budynku i następuje to w oparciu o odczyt ciepłomierza. Nie jest natomiast możliwe z technicznego punktu widzenia określenie ilości ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali, w których nie są zainstalowane ciepłomierze, lecz jedynie podzielniki kosztów, które nie są podstawą do określania ilości ciepła zużytego przez dany lokal, lecz służą wyłącznie do określenia udziału ilości ciepła oddanego przez grzejniki w danym lokalu w całkowitej ilości ciepła dostarczanego do instalacji centralnego ogrzewania w całym budynku. Skoro odbiór ciepła następuje przez element instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania, stanowiącej część wspólną nieruchomości, to uznać należy, iż odbiór ciepła dotyczy nieruchomości wspólnej w rozumieniu przepisu art. 17 ustawy o własności lokali, za zobowiązania której odpowiada też Wspólnota Mieszkaniowa. Ona to bowiem przejmuje całą ilość ciepła przekazanego do budynku, a następnie rozlicza poszczególnych właścicieli lokali

ustalając ich udział w całości kosztów dostarczanego ciepła. Z technicznego punktu widzenia nie ma praktycznie możliwości określenia wartości ciepła dostarczanego do poszczególnych lokali. Przepływ ciepła na odcinku końcowym pomiędzy węzłem cieplnym a lokalami odbywa się już bez udziału Przedsiębiorstwa, a więc nie ma ono wpływu na jakość, ciągłość i niezawodność dostaw ciepła na tym etapie, a tym samym nie ponosi za powyższe odpowiedzialności, a ponadto zastosowany w budynku układ instalacji co nie daje możliwości wstrzymania dostaw ciepła jedynie do konkretnego lokalu. Brak także możliwości samodzielnego wykonywania jakichkolwiek prac dot. wewnętrznej instalacji co, albowiem nie jest ona własnością Przedsiębiorstwa. Już tylko z powyższych względów, tj. przede wszystkim z powodu niemożności określenia ilości dostaw ciepła do poszczególnych lokali, odpowiedzialności poszczególnych właścicieli lokali i Przedsiębiorstwa za niedotrzymanie warunków umowy sprzedaży ciepła oraz niemożność przerwania dostawy ciepła jedynie do konkretnego lokalu – umowa sprzedaży ciepła nie może być zawarta z poszczególnymi właścicielami lokali, bez względu na to, kogo upoważnią do ich reprezentacji. Zauważyć także należy, iż pewna ilość ciepła przeznaczona jest także do ocieplania części wspólnych budynku (np. korytarzy, piwnic, strychu), co dodatkowo wspiera argumentację Prezesa URE, jak w treści uzasadnienia skarżonej decyzji, podobnie jak i fakt, że odbiór ciepła dla potrzeb budynku następuje przez część wspólną budynku tj. przez część wewnętrznej, wspólnej dla wszystkich, instalacji centralnego ogrzewania.

2. 3. 4. Istotnie w treści uzasadnienia decyzji Prezesa URE znalazło się sformułowanie, że „właściciele poszczególnych lokali nie posiadają tytułu prawnego do budynku” (k. 8), jednakże kwestia ta wyjaśniona

została przez Prezesa URE w odpowiedzi na odwołanie, w której Prezes wyjaśnił znaczenie tegoż zapisu i nie kwestionował ani tytułu prawnego właścicieli lokali do lokali stanowiących ich własność, ani też ogółu właścicieli do udziału we współwłasności części wspólnych, czy też generalnie rzecz ujmując właścicieli wszystkich lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową do całego budynku (k. 62). Rację ma Prezes URE, iż tytuł prawny poszczególnych właścicieli lokali do poszczególnych części budynku sam w sobie – bez uwzględnienia warunków technicznych i ekonomicznych dostawy ciepła do budynku – nie może przesądzać o tym, z kim – od strony podmiotowej - ma być zawarta umowa o sprzedaż ciepła. Kwestie tego dotyczące omówione zostały powyżej.

Ani więc Sąd Okręgowy, ani też Prezes URE orzekając nie naruszyli przepisu art. 3 u. 1 ustawy o własności lokali, ani też art. 7 u. 3 ustawy Prawo energetyczne, jak w treści czwartego zarzutu apelacyjnego. Wspólnota Mieszkaniowa rozumiana jako ogół wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład danej nieruchomości ma tytuł prawny do korzystania z obiektu. Niefortunne sformułowanie w treści uzasadnienia decyzji jw. pozostaje bez wpływu na jej trafność.

5. Ani wyrok Sądu Okręgowego, ani też skarżona decyzja nie zostały wydane z naruszeniem przepisu art. 3 u. 1 ustawy z 7 VII 1994 r. Prawo budowlane. Brak podstaw do twierdzenia, aby Sąd Okręgowy lub Prezes URE uznał wewnętrzną instalację grzewczą za obiekt w rozumieniu prawa budowlanego. Ciepło dostarczane być może tylko do obiektu, w tym wypadku budynku, mającego charakter wspólnotowy, a jedynie bezpośredni odbiór ciepła od sprzedającego następuje za pomocą instalacji, stanowiącej część wspólną budynku i współwłasność przymusową właścicieli lokali w budynku.

6. 7. 8. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego co do statusu prawnego Wspólnoty Mieszkaniowej, o czym mowa w uzasadnieniu skarżonego wyroku. Skoro odbiór ciepła nastąpić może jedynie przez urządzenia stanowiące współwłasność wszystkich właścicieli lokali z przeznaczeniem dla całego obiektu i takim jego rozliczeniem ze sprzedającym – to przy uwzględnieniu ograniczeń natury technicznej i ekonomicznej i ich konsekwencji prawnych (o czym mowa w odniesieniu do pierwszego zarzutu apelacyjnego, także w ocenie Sądu Apelacyjnego stroną umowy sprzedaży ciepła – jako jego odbiorcą – winna być Wspólnota Mieszkaniowa, działająca w ramach szeroko rozumianego zarządu nieruchomością wspólną. Przepis art. 6 ustawy o własności lokali nadaje Wspólnocie zdolność do czynności prawnych oraz zdolność sądową, zaś art. 17 tejże przemawia za przyznaniem jej zdolności prawnej. Zaskarżony wyrok zatwierdzający Wspólnotę jako stronę umowy nie narusza więc przepisów art.: 33<sup>1</sup> i 38 k.c., zaś do działania w ramach zarządu nieruchomością wspólną Wspólnota nie potrzebuje pełnomocnictw od swoich członków.

Skoro Wspólnota ma być stroną umowy sprzedaży – odbiorcą ciepła, to oczywistym będzie jej obowiązek regulowania należności za dostarczane jej ciepło, co w żadnej mierze nie uchybia obowiązkom właścicieli lokali, określonym przepisem art. 13 u. 1 w zw. z art. 14 p. 2 ustawy o własności lokali, z konsekwencją ich niewykonania wynikającą nawet z przepisu art. 16.1 ustawy o własności lokali.

**Z powyższych względów, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Apelacyjny, w oparciu o przepisy art. 385 oraz 98 § 1 i 99 k.p.c., orzekł jak na wstępie.**



Na oryginalnym dokumencie podpisany.  
Za zgodność z oryginałem stwierdzam  
Sekretarz Sądowy