

Wyrok z dnia 7 maja 2004 r.

III SK 37/04

Właściciel lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku wielorodzinnym nie może żądać zobowiązania przedsiębiorstwa energetyki ciepłej do zawarcia umowy o dostarczanie ciepła wyłącznie do jego lokalu.

Przewodniczący SSN Kazimierz Jaśkowski, Sędziowie SN: Jerzy Kwaśniewski (sprawozdawca), Andrzej Wasilewski.

Sąd Najwyższy, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 maja 2004 r. sprawy z odwołania Elżbiety C.-K. przeciwko Prezesowi Urzędu Regulacji Energetyki z udziałem Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej SA w W. o odmowę zawarcia umowy sprzedaży ciepła, na skutek kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie-Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 16 lipca 2003 r. [...]

1. o d d a l i ł kasację,
2. zasądził od powódki Elżbiety C.-K. na rzecz Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki oraz na rzecz Stołecznego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej SA w W. po 360 zł (trzysta sześćdziesiąt) dla każdego z nich tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

U z a s a d n i e n i e

Elżbieta C.-K. złożyła do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w W. wniosek o wszczęcie postępowania oraz rozstrzygnięcie sporu dotyczącego odmowy zawarcia umowy sprzedaży ciepła przez Stołeczne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SPEC (obecnie zorganizowane w formie spółki akcyjnej) do lokalu mieszkalnego nr 79 wnioskodawczyni znajdującego się w budynku wielorodzinnym położonym w W. przy ulicy N. Właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych w tym budynku tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, która podpisała ze SPEC umowę sprzedaży ciepła regulującą dostawę ciepła do tego budynku. Jednakże wnioskodawczyni chodziło o zobowiązanie SPEC do zawarcia umowy odrębnej - tylko w zakresie jej lokalu. SPEC

uważał, że nie istnieją prawne i techniczne warunki do zawarcia z właścicielami lokali mieszkalnych znajdujących się w ich wspólnym budynku odrębnych umów sprzedaży ciepła.

Prezes URE potwierdził stanowisko SPEC. Uznał, że brak jest technicznych i prawnych przesłanek do odrębnego dostarczania przez SPEC ciepła do lokalu wnioskodawczyni, ponieważ instalacja centralnego ogrzewania w budynku została wykonana w układzie tradycyjnym, każdy z lokali jest zasilany w ciepło z kilku pionów centralnego ogrzewania przechodzących przez wszystkie kondygnacje. Pomiar zużytego ciepła może być dokonany jedynie w węźle cieplnym a nie w poszczególnych lokalach. Istnieją więc techniczne warunki dostarczania ciepła jedynie do całego budynku. Ponieważ Elżbieta C.-K. nie posiada tytułu prawnego do tak określonego obiektu, to zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy - Prawo energetyczne, SPEC nie ma obowiązku zawarcia z nią umowy sprzedaży ciepła; uprawnionym odbiorcą do zawarcia takiej umowy jest natomiast Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentująca wszystkich współwłaścicieli budynku.

Prezes URE stwierdził również, że ze względu na tradycyjną technologię budowy instalacji centralnego ogrzewania w budynku nie jest możliwe dokonywanie właściwego pomiaru ilości ciepła dostarczonego do lokalu wnioskodawczyni. Podzielniki ciepła znajdujące się w lokalach służą jedynie do rejestrowania ciepła oddawanego przez grzejniki zainstalowane w lokalach, a wynikom odczytów nie przyporządkowuje się fizycznych jednostek zużywanego ciepła. Wyniki te mogą być zatem jedynie podstawą do rozliczenia na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła przez zarządzającą budynkiem Wspólnotę Mieszkaniową. Natomiast do rozliczeń ze SPEC służy ciepłomierz jako układ pomiarowo-rozliczeniowy dopuszczony do obrotu przez odpowiednie przepisy. Ciepłomierz zainstalowany jest w węźle cieplnym w budynku, na granicy, z wewnętrzną instalacją c.o. stanowiącą już własność Wspólnoty Mieszkaniowej. Z powyższych względów Prezes URE decyzją z dnia 13 czerwca 2002 r. [...] stwierdził, że na SPEC nie ciąży obowiązek zawarcia z Elżbietą C.-K. umowy sprzedaży ciepła do lokalu mieszkalnego 79 nieruchomości przy ul. N.

Od tej decyzji odwołała się Elżbieta C.-K. Zarzuciła, że Wspólnota Mieszkaniowa ma prawo do zarządzania nie całym budynkiem, ale tylko tymi jego częściami, które są współwłasnością jej członków. Dlatego właściciele lokali mieszkalnych mają prawo do samodzielnego zawierania umów sprzedaży ciepła do swoich przedmiotów własności. Wywodziła, że według przepisów Prawa budowlanego, Prawa ener-

tycznego i ustawy o własności lokali „obiektem” jest samodzielny lokal mieszkalny, a nie cały budynek.

W ocenie odwołującej się, w myśl art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego, właściciel decyduje, czy rozliczenie za ciepło powinno następować przy zastosowaniu ciepłomierza czy podzielnika ciepła. Stąd SPEC ma obowiązek założenia ciepłomierzy na instalacji wewnętrznej budynku i dokonywania według nich rozliczeń. Uchylenie się od tego obowiązku narusza zasadę swobody umów (art. 547 k.c.) i powoduje, że odwołująca się ponosić musi koszty przestania ciepła z węzła cieplnego do jej lokalu. Zdaniem skarżącej o istnieniu technicznych warunków dostarczania ciepła decyduje stan techniczny instalacji centralnego ogrzewania wewnątrz budynku a nie zastosowane w nim rozwiązania techniczne.

Odwołująca się wniosła o zmianę zaskarżonej decyzji w całości i wydanie decyzji nakazującej SPEC zawarcie umowy sprzedaży ciepła do jej lokalu i unieważnienie zawartej przez SPEC umowy sprzedaży ciepła z p. M.T. i A.T. działającym w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz nakazanie SPEC przekazania kserokopii faktur za ciepło zużyte w okresie od 1 sierpnia 2001 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie-Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów wyrokiem z dnia 16 lipca 2003 r. odrzucił odwołanie w zakresie żądania unieważnienia umowy zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową oraz nakazania przekazania kserokopii dokumentów z tym związanych, natomiast w pozostałej części oddalił odwołanie i zasądził od odwołującej się na rzecz SPEC 1.000 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Sąd Okręgowy zaakceptował stanowisko Prezesa URE. Uzasadnienie wyroku zawiera wskazanie następujących jego podstaw.

Bezsporne jest, iż w budynku przy ul. N. każdy z lokali zasilany jest w ciepło z kilku pionów c.o. przechodzących przez wszystkie kondygnacje. Ustalanie ilości ciepła do celów rozliczeń, dostarczonego do budynku odbywa się według wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym, stanowiącym miejsce wydania ciepła zawartego w nośniku (wodzie), a ustalenie wysokości kosztów ogrzania poszczególnych lokali niezbędne do rozliczeń między podmiotami Wspólnoty Mieszkaniowej odbywa się na podstawie wskazań podzielników kosztów zamontowanych w lokalach. Podzielniki służą jedynie do rejestrowania ciepła oddanego w mieszkaniach przez grzejniki, a wynikiem odczytów nie podporządkowuje się fizycznych jednostek zużytego ciepła. Do ustalonego stanu faktycznego należało zastosować art. 5 i art. 7 ust. 1 Prawa energetycznego. Ze względu na to, iż urządzenia centralnego ogrzewania służące do

ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system grzewczy są objęte współwłasnością przymusową właścicieli lokali, stroną umowy sprzedaży ciepła może być podmiot reprezentujący właścicieli lokali. Podmiotem tym jest Wspólnota Mieszkaniowa, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywanym (art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Tak więc Wspólnota działa w imieniu własnym, ale na rzecz współwłaścicieli. W związku z tym spoczywa na niej wynikający z art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego, obowiązek rozliczania na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła. Wymieniony przepis wyłącza możliwość prowadzenia w takim wypadku bezpośrednich rozliczeń między SPEC a właścicielami, bądź najemcami lokali. Prawdłowo więc przyjął Prezes URE, że instalacja i urządzenia centralnego ogrzewania w objętym decyzją budynku nie dają możliwości prowadzenia rozliczeń bezpośrednio między dostawcą ciepła, a indywidualnymi odbiorcami w lokalach. Stanowi to wystarczającą i samodzielną przesłankę do uznania, iż z powodu braku technicznych i prawnych warunków dostarczania, na SPEC nie ciąży obowiązek zawarcia z odwołującą się umowy sprzedaży ciepła. Obowiązek ten ogranicza się do zawarcia umowy sprzedaży ciepła ze Wspólnotą Mieszkaniową zarządzającą budynkiem.

Kasacja wnioskodawczyni została wniesiona w stosunku do wyroku Sądu Okręgowego w jego części oddalającej odwołanie i zasądzającej koszty na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, to jest art. 64 ust 3 Konstytucji RP, art. 7 ust. 1 i 2 oraz art. 45a ust. 6 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz.U. z 1998 r. Nr 54, poz. 348 ze zm.). Jako okoliczność uzasadniającą rozpoznanie kasacji wskazano, że w sprawie występuje istotne zagadnienie prawne wymagające wyjaśnienia, czy właściciel samodzielnego lokalu ma prawo do zawarcia indywidualnej umowy dostawy ciepła.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z zakresem zaskarżenia i podstawą kasacji, nieobejmującą zarzutów dotyczących postępowania, punktem odniesienia do rozpoznanych zarzutów naruszenia prawa materialnego były ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku (por. art. 393¹¹ § 1 i 2 k.p.c.).

Podstawa faktyczna wyroku Sądu, która już wyżej została przedstawiona, zawiera ustalenie, że: 1) należący do wnioskodawczyni lokal mieszkalny wchodzi w skład wielomieszkaniowego budynku, którego współwłaścicieli reprezentuje Wspólnota Mieszkaniowa, 2) dotychczasowe zaopatrzenie budynku, a w jego ramach wszystkich znajdujących się w nim lokali mieszkalnych, następuje na podstawie umowy między przedsiębiorstwem energetycznym (SPEC) a Wspólnotą Mieszkaniową, 3) wewnętrzne rozliczanie ciepła pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali, które wchodzi w skład budynku, następuje w zakresie działania Wspólnoty Mieszkaniowej bez udziału przedsiębiorstwa energetycznego, rozliczanie to umożliwiają podzielniki ciepła, stanowiące urządzenia, które umożliwiają rejestrowanie ciepła oddawanego przez grzejniki zainstalowane w lokalach, 4) podzielniki ciepła w lokalach mieszkalnych - pod względem technicznym - nie stanowią urządzeń pomiarowych zużywanego ciepła, 5) jedynym technicznym urządzeniem pomiarowym zużywanego ciepła jest ciepłomierz (układ pomiarowo rozliczeniowy), który jest zainstalowany w węźle cieplnym budynku, 6) każdy z lokali zasilany jest w ciepło z kilku pionów centralnego ogrzewania przechodzących przez wszystkie kondygnacje, 7) urządzenia centralnego ogrzewania służące do ogrzewania poszczególnych lokali oraz całego budynku wyposażonego w jednolity system grzewczy są objęte „współwłasnością przymusową” właścicieli lokali.

Ze względu na powyższą podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, zawarta w nim ocena prawna - subsumcja wskazanych przepisów prawa materialnego - nie budzi zastrzeżeń. To nie wyrok oczywiście - jak to określiła kasacja - narusza prawo, ale kasacja zawiera oczywiście bezzasadne zarzuty. Przedstawione w kasacji stanowisko jakoby odmowa przedsiębiorstwa energetycznego zawarcia z wnioskodawczynią umowy bezpośrednio - bez udziału Wspólnoty Mieszkaniowej - stanowiła zamach na prawo własności, jest bezpodstawnym określeniem sytuacji prawnej wnioskodawczyni w odniesieniu do własności lokalu mieszkalnego. Tymczasem - jak to właściwie ocenił Sąd Okręgowy - musi tu być brany pod uwagę cały ustalony kontekst faktyczny i wynikające zeń konsekwencje prawne. Punktem wyjścia jest tu stan rzeczy wynikający z sytuacji lokalu mieszkalnego jako części składowej nieruchomości budynkowej. Lokal mieszkalny jako przedmiot własności wnioskodawczyni jest wielorako powiązany z nieruchomością budynkową, tak elementami technicznymi i konstrukcyjnymi, jak i określonymi instytucjami prawnymi. Ograniczając się do związanych ze wskazanymi w kasacji przepisami prawa materialnego należy w pierw-

szym rządzie wskazać na instytucje prawne przewidziane w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), która określa prawa i obowiązki właścicieli samodzielnych lokali mieszkalnych z ustanowioną odrębną własnością, a także zarząd nieruchomością wspólną. Właścicielowi takiego lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowią, oprócz gruntu, części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (por. art. 3 ust. 1 i 2). Ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania (por. art. 6).

Z kolei stosownie do ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne, dostarczanie paliw lub energii odbywa się na podstawie umowy (art. 5 ust. 1). Umowę taką - zgodnie z art. 7 ust. 1 - przedsiębiorstwo energetyczne jest zobowiązane zawrzeć „jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania, a żądający zawarcia umowy spełnia warunki przyłączenia do sieci i odbioru”.

Według ustalonego stanu faktycznego sprawy - umowę o dostarczanie ciepła do budynku, składającego się z lokali mieszkalnych (z ustanowioną ich odrębną własnością) i części wspólnych tego budynku, zawarła ze SPEC Wspólnota Mieszkaniowa, działająca ze skutkami bezpośrednio w sferze prawnej właścicieli lokali. SPEC zawarło tę umowę, zgodnie ze swym obowiązkiem, z właściwym do tego odbiorcą (por. art. 3 pkt 13 Prawa energetycznego). Wnioskodawczyni zaś nie jest uprawnionym odbiorcą, bo jej lokal mieszkalny nie stanowi w pełni samodzielnej struktury, która mogłaby funkcjonować niezależnie od urządzeń wspólnych; w szczególności odpowiednie urządzenie pomiarowe (ciepłomierz w węźle cieplnym), które stanowi techniczną podstawę umownych rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym, znajduje się poza lokalem wnioskodawczyni i nie jest przystosowane do pomiaru ciepła dostarczanego do lokalu wnioskodawczyni.

W kontekście powyższych ustaleń, nie ma podstaw kwestionowanie w kasacji, zastosowania dokładnie odpowiadającego okolicznościom sprawy przepisu art. 45a ust. 6 Prawa energetycznego, w którym określono obowiązek wyłącznego odbiorcy - tak jak w danym wypadku - rozliczania na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu ciepła.

Wszystkie te zastosowane w sprawie ustawowe regulacje w zakresie uprawnień właściciela lokalu mieszkalnego, są odpowiednie do wzajemnych zależności pomiędzy współwłaścicielami lokali znajdujących się w tym samym budynku. Ograni-

czenia uprawnień właściciela lokalu nie wykraczają poza niezbędny zakres ochrony spraw wspólnych dotyczących nieruchomości wspólnej. Składnikiem tzw. współwłasności przymusowej w danym przypadku jest instalacja grzewcza integralnie wmontowana w cały budynek, która w związku z tym stanowi urządzenie służące wszystkim właścicielom lokali i to nie tylko w zakresie doprowadzenia ciepła do poszczególnych lokali, ale także do wspólnych części budynku.

Nie narusza istoty prawa własności lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenie tego prawa niezbędne do tego, ażeby - jak to określiła ustawa o własności lokali w art. 13 ust. 1 - właściciel lokalu wykonywał uprawnienia korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli (por. w tym zakresie uchwałę SN z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998 nr 1, poz. 4).

Z powyższych względów, uznając że wszystkie zarzuty kasacji wnioskodawcy są bezzasadne, Sąd Najwyższy orzekł zgodnie z art. 393¹² k.p.c.

=====