

Opinia prawna

Zagadnienie: możliwości wprowadzenia stałej opłaty cyrkulacyjnej dotyczącej podgrzania ciepłej wody użytkowej.

Opinia: po przeprowadzonej analizie obowiązujących przepisów, orzecznictwa sądów, stosowanej przez inne podmioty (spółdzielnie i wspólnoty mieszkaniowe) praktyki, a także przedstawionego mi stanu faktycznego opiniuję, że:

1. **wprowadzenie stałej opłaty cyrkulacyjnej w ramach rozliczania dostarczania ciepłej wody użytkowej do mieszkań w budynku wielolokalowym**, tzn. niepodlegającej rozliczeniu według wskazań zużycia wody w danym lokalu w świetle zapisów ustawy Prawo Energetyczne jest **niezgodne z obowiązującymi przepisami**, a rozwiązanie takie ponadto może zostać skutecznie zaskarżone przez osoby uprawnione w drodze postępowania sądowego o uchylenie uchwały organu spółdzielni.
2. **wprowadzenie opłaty cyrkulacyjnej** powinno być rozliczane według wskazań zużycia wody w danym lokalu i nie może stanowić dodatkowej, stałej opłaty „abonamentowej” nierozliczanej.

Stan prawny na dzień: 14.03.2024 r.

UZASADNIENIE

Przede wszystkim wskazuję, że podstawę sporządzenia niniejszej opinii stanowi obowiązujące w dniu sporządzenia opinii przepisy prawa energetycznego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i prawa spółdzielczego. Istotne jest, że ustawodawca wprowadził podstawę do stosowania indywidualnego rozliczania kosztów zakupu ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego. W myśl art. 45a ust. 8 pkt 2 Prawa Energetycznego koszty przygotowania (ogrzania) ciepłej wody użytkowej należy rozliczać, stosując metody wykorzystujące:

- wskazania wodomierzy ciepłej wody w lokalach,
- liczbę osób zamieszkałych w lokalu, ale tylko w przypadku, gdy montaż wodomierzy jest technicznie niewykonalny lub ekonomicznie nieopłacalny.

Natomiast zgodnie z art. 45a ust. 8 pkt 3 koszty stałe dostawy ciepła rozliczamy na przygotowanie ciepłej wody użytkowej – wykorzystując liczbę lokali w budynku lub powierzchnię lokali. Z powyższych przepisów wynika, że rozliczanie kosztów podgrzania wody powinno co do zasady odbywać się na podstawie wskazań wodomierzy.

Oznacza to, że opłaty ponoszone przez użytkowników poszczególnych lokali powinny być w zasadzie rozliczane przy uwzględnieniu maksymalnego stopnia odzwierciedlenia faktycznego zużycia ciepłej wody przez użytkownika lokalu. **Wprowadzenie opłaty cyrkulacyjnej** – czyli opłaty za gotowość do użycia ciepłej wody funkcjonującą niezależnie od ilości osób zamieszkujących w lokalu i ilości zużywanej wody **należy uznać za nieuprawnione na podstawie obowiązujących przepisów.**

Warto zauważyć, że istnienie opłaty nie powinno powodować dla użytkownika lokalu zwiększenia faktycznych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu zakupu energii do podgrzania ciepłej wody od przedsiębiorstwa energetycznego. Przyjmując natomiast, hipotetycznie, że jeden z lokali pozostanie niezamieszkały (pustostan), a zużycie będzie znikome, lub bliskie zeru, to wprowadzenie stałej opłaty spowoduje nieuzasadnione obciążenie lokatora, albowiem opłata taka (od tego lokalu) nie zostanie nigdy rozliczona, gdyż lokal ten nie odnotowuje w ogóle zużycia ciepłej wody, a funkcjonować będzie obciążenie z tytułu opłaty za gotowość użycia ciepłej wody.

Analiza prawa energetycznego wskazuje, że koszty dostarczenia ciepłej wody rozliczane powinny być według wskazań jej zużycia przez właściciela (koszt zmienny), by w ten sposób w stratach ciepła partycypowali tylko ci, u których liczniki wskazały zużycie. Tym samym, gdyby przyjąć rozwiązanie, że opłatę cyrkulacyjną (koszty stałe) muszą uiszczać wszyscy (a fakt zużycia pozostaje bez znaczenia) to siłą rzeczy, koszty zmienne przypadające na właścicieli (poza tymi niewykazującymi zużycia) zmniejszają się, bowiem suma opłat (wyliczona od wszystkich lokali) powinna być zarachowywana na poczet całej należności zmiennej powstałej z tego tytułu, zaś różnica jest dopłacana przez właścicieli poszczególnych lokali odnotowujących zużycie. Tym samym wprowadzenie opłaty jest nie jest korzystne dla lokalu bez odnotowywanego zużycia.

(por.: Wyrok Sąd Okręgowy w Toruniu I Wydział Cywilny z dnia 27 czerwca 2018 r. I C 798/17).

Istotne jest także odniesienie się do możliwości zaskarżania uchwał przez członków spółdzielni, jeżeli uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 roku (I ACa 507/12, OSA/S.. 2013, Nr 1, poz. 29), wyjaśnił, że „o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla właściciela niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza takie działania które prowadzić może do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.” – wyrok ten co prawda odnosi się do wspólnot mieszkaniowych, jednak szereg przepisów, szczególnie odnoszących się do interesów właścicieli praw odrębnej własności stosowanych jest analogicznie do nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Tym samym, przy odpowiedniej argumentacji, lokator

może skutecznie zaskarżyć uchwałę wprowadzającą opłatę stałą (cyrkulacyjną) nie będącą związaną z faktycznym zużyciem ciepłej wody oraz ewentualnie przekraczającą koszty faktycznie poniesione przez daną nieruchomość na rzecz przedsiębiorstwa energetycznego.

Wprowadzenie omawianej w niniejszej opinii opłaty i pozbawienie części lokatorów możliwości ubiegania się o jej rozliczenie (w odniesieniu do faktycznego zużycia) stanowi w mojej ocenie rozwiązanie nierzetelne z perspektywy zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Uchwała i tym samym wprowadzona na jej podstawie opłata cyrkulacyjna może faworyzować osoby zużywające ciepłą wodę, kosztem właścicieli lokali nie wykazujących zużycia.

Mając na uwadze powyższe opiniuję jak we wstępie.

Adam Mrówka

Radca prawny

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych;
2. Prawo Spółdzielcze.
3. Prawo energetyczne.