

## ARTYKUŁY

**Dr hab. Iwona Szymczak**

Uniwersytet Szczeciński

ORCID: 0000-0002-5996-6075

e-mail: iwona.szymczak@usz.edu.pl

# Obowiązek rozliczeniowy zarządcy nieruchomości związany z dostawą energii cieplnej do budynku wielolokalowego

The settlement obligation of the property manager related to the supply of thermal energy to a multi-unit building

### Streszczenie

Przedmiotem analizy prawnej podjętej w ramach tego artykułu jest charakter obowiązku rozliczeniowego spoczywającego na zarządcy nieruchomości wielolokalowej. Celem badania będzie ustalenie, jaki jest charakter prawny tego obowiązku oraz jakie są jego szczegółowa treść i zakres. Rozważane będą dwie hipotezy — po pierwsze, czy obowiązek ten należy do obowiązków cywilnoprawnych wynikających z umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, którą zarządca zawiera z właścicielami lokali (bądź ze wspólnotą mieszkaniową), a po drugie, czy obowiązek rozliczeniowy jest ustawowym obowiązkiem zarządcy wynikającym bezpośrednio z regulacji prawa energetycznego i należy go traktować jako obowiązek publicznoprawny. Ustalenie charakteru tego obowiązku jest podstawą do wskazania, kto ponosi odpowiedzialność cywilnoprawną wobec przedsiębiorcy energetycznego za świadczenia pieniężne związane z usługą dostarczania ciepła.

W celu zweryfikowania tych hipotez dokonano analizy prawnej dotyczącej statusu zarządcy oraz statusu prawnorzecowego ogrzewanego budynku na podstawie ustawy o własności lokali. Następnie przeanalizowano, kto może być stroną umowy o dostawę ciepła, ze szczególnym uwzględnieniem różnych wariantów statusu prawnego zarządcy wynikających z różnych modeli zarządzania, o których mowa w ustawie o własności lokali. Dalej była rozważana druga z hipotez, a mianowicie, czy w świetle obowiązujących regulacji prawa energetycznego można uznać obowiązek rozliczeniowy zarządcy za jego dodatkowy obowiązek wynikający bezpośrednio z ustawy (obowiązek o charakterze publicznym). Ostatecznie jako konkluzję tego badania przyjęto tezę o publicznoprawnym charakterze obowiązku rozliczeniowego zarządcy.

**Słowa kluczowe:** prawo energetyczne, obowiązek rozliczeniowy, zarządca nieruchomości

### Abstract

The subject of the legal analysis undertaken in this article is the nature of the settlement obligation imposed on the administrator of a multi-unit property. The purpose of the study will be to determine the legal nature of this obligation and its detailed content and scope. Two hypotheses will be considered — firstly, whether is that civil obligation arising from the management contract that the administrator concludes with the owners of the premises (or with a housing association), and secondly, whether the settlement obligation is a statutory obligation of the administrator resulting directly from the regulation of energy law. Then it should be treated as a public-law obligation. Determining the nature of this obligation is the basis for indicating who is liable to the energy entrepreneur for payment related to the heat supply service.

In order to verify these hypotheses a legal analysis on the status of the manager and the legal structure of the heated building on the basis of the Act on Ownership of Premises was made. Subsequently, it was analyzed who may be a party to the heat supply agreement, with particular emphasis on various variants of the legal status of the managing agent resulting from various management models referred to in the Act on the ownership of premises. Next, the second hypothesis was considered, namely whether, under the regulations of the energy law, the obligation of managing agent to settle costs may be considered as his additional obligation arising directly from the legal act (public obligation). Ultimately, the thesis about the public-law nature of the administrator's settlement obligation was adopted as the conclusion of this study.

**Keywords:** energy law, settlement obligation, property manager

JEL: K2, K3

## Wstęp

Przedsiębiorstwa energetyczne dostarczające różnego rodzaju energię do budynku są uprawnione do wzajemnego świadczenia pieniężnego, co do zasady, od właściciela takiego obiektu. W tym artykule chcę się jednak skupić wyłącznie na regulacjach prawnych dotyczących dostawy jednego z tych mediów, tj. energii cieplnej, ponieważ jego właściwości fizyczne są bardzo specyficzne, a to z kolei wpływa na rozwiązania prawne przyjęte w prawie energetycznym. Dotyczy to zwłaszcza przypadku, gdy obiektem ogrzewanym jest budynek wielolokalowy, ponieważ jego struktura własnościowa jest rozproszona. Każdy z lokali jest odrębnym przedmiotem własności, a ponadto części wspólne budynku stanowią współwłasność należącą w stosownych udziałach do właścicieli lokali. Jednak prawo energetyczne musi też uwzględniać uwarunkowania dotyczące fizycznych właściwości energii cieplnej, która jest dostarczana do ogrzania budynku jako całości stanowiącej pewną zamkniętą bryłę. Chociaż w prawie energetycznym budynek wielolokalowy jest traktowany jako jednolity obiekt, do którego jest dostarczana energia, to w sensie prawnorzeczym jest on podzielony na lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności. To powoduje niespójność siatki pojęciowej między terminologią zawartą w prawie energetycznym — które nawiązuje bardziej do konstrukcji architektonicznej — a prawem rzeczowym, w którym kluczowymi pojęciami są: nieruchomości gruntowa, na której jest zlokalizowany budynek wielolokalowy, a w tym budynku — samodzielne lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności różnych podmiotów, którym ponadto przysługują udziały w nieruchomości wspólnej (składającej się zarówno z części budynkowej, jak i z gruntu).

Złożonej strukturze rzeczowej towarzyszy wielość podmiotów występująca po stronie odbiorcy ciepła. Stało się to przyczyną wprowadzenia w prawie energetycznym regulacji prawnej, która w założeniu miała wzmocnić pozycję przedsiębiorstwa energetycznego jako wierzyciela świadczeń pieniężnych z tytułu dostawy ciepła (art. 45a pr.energ.<sup>1</sup>). Artykuł 45a pr.energ. został zmieniony na podstawie art. 43 ustawy z 20.05.2016 r. o efektywności energetycznej<sup>2</sup> i obowiązuje w obecnym brzmieniu od 1.10.2016 r. W literaturze wskazuje się go jako kolejny przykład przepisu, który podlega nieustannym zmianom (Bednarski, 2017, nb. 2).

W związku z tym pojawiła się specyficzna konstrukcja prawna, czyli obowiązek rozliczeniowy, który spoczywa na zarządcy nieruchomości (Dobrowolski i in., 2010, nb. 14). Choć w zarysie ta konstrukcja jest uregulowana w art. 45a pr.energ., ustawodawca nie doprecyzował, jaki charakter ma ten obowiązek, jaka jest jego treść oraz jakie konsekwencje cywilnoprawne ponosi zarządca wobec przedsiębiorcy energetycznego w razie jego niewykonania (ze względu na ramy tego artykułu nie będę poruszać kwestii niewykonania tego obowiązku wobec właścicieli lokali, w którym to przypadku chodzi o niewłaściwe rozliczenie należności). Co prawda już w tym miejscu wypada wspomnieć, że ustawodawca wprowadził sankcję administracyjną w postaci kary pieniężnej (art. 56 ust. 1 pkt 6a pr.energ.), ale o niej i innych elementach publicznoprawnych będzie mowa dalej.

Celem tego opracowania będzie zatem ustalenie, czy obowiązek rozliczeniowy z art. 45a ust. 6 *in fine* pr.energ. stanowi w powiązaniu z art. 45a ust. 6 *ab initio* pr.energ. podstawę odpowiedzialności cywilnej zarządcy za zobowiązania wynikające z zawartej umowy o dostawę ciepła. W związku z tym w ramach tego artykułu zostanie przeanalizowany całokształt regulacji prawnych zarówno w prawie energetycznym, jak i w ustawie o własności lokali.

W doktrynie dostrzega się dwoisty charakter prawa energetycznego, który wyraża się w jego cywilnoprawnym oraz publicznoprawnym aspekcie. J. Szczygieł pisze o tym zjawisku w kontekście wykładni umów kompleksowych (Szczygieł, 2019, s. 81). Nie ulega wątpliwości, że temat tego artykułu — choć w swoim przedmiotowym zakresie stanowiący tylko wycinek problematyki umów w prawie energetycznym — też wymaga rozważenia zarówno na płaszczyźnie cywilnoprawnej, jak i na płaszczyźnie publicznoprawnej. Kluczową kwestią podlegającą analizie prawnej będzie relacja zachodząca pomiędzy tym, że obowiązek rozliczeniowy został nałożony na zarządcę w art. 45a ust. 6 *in fine* pr.energ. przez państwo mocą władczych kompetencji, jednak dotyczy uprawnień i obowiązków o charakterze cywilnym. Połączenie tych dwóch rodzajów elementów sprawia trudności interpretacyjne co do szczegółowego zakresu i treści obowiązku rozliczeniowego, który tylko fragmentarycznie jest uregulowany w art. 45a pr.energ. J. Stelmach słusznie zwraca uwagę, że niektóre podmioty są obciążone pewnym obowiązkiem publicznym, np. wynikającym z ustawy o dostępie do informacji publicznej (Stelmach, 2016, nb. 3.3). Taki pogląd prezentuje też Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 14.05.2014 r. (I OSK 2666/13)<sup>3</sup>. Podobne uwarunkowania występują wobec przedsiębiorcy energetycznego, który niezależnie, czy jest podmiotem prywatnym, czy publicznym (w sensie własnościowym należącym do podmiotu publicznego), zawsze wykonuje zadania publiczne. Podobnie zarządca, który wykonując obowiązek rozliczeniowy, pomaga realizować zadanie publiczne przedsiębiorcy energetycznemu.

Wobec tego powstaje pytanie, jaki model wykładni można stosować w prawie energetycznym. Najlepszym rozwiązaniem jest stosowanie „otwartego modelu interpretacyjnego” (Stelmach, 2016, nb. 3.3). Autor postuluje stosowanie modelu funkcjonalno-systemowego. A ponadto, w kontekście zmian zachodzących w energetyce model ten powinien być dynamiczny. Słuszność stosowania tego systemowo-funkcjonalnego modelu wykładni potwierdza Z. Muras, który odwołuje się do poglądu J. Stelmacha, zwracając uwagę na konieczność uwzględnienia podejścia ekonomiczno-technicznego (Muras, 2018, s. 10).

Kierując się wskazanym wyżej modelem interpretacyjnym, będę w dalszym toku rozważań dążyć do odpowiedzi na pytanie, kto odpowiada wobec przedsiębiorcy energetycznego za nieuiszczone świadczenie, jeśli zarządca nie otrzymał środków od właściciela lokalu. Od strony analizy cywilistycznej jest to bardzo złożona konstrukcja jurystyczna, ponieważ z jednej strony zarządca jest „wyłącznym odbiorcą (...) ciepła dostarczanego do budynku” (art. 45a ust. 6 pr.energ.), a z drugiej strony nie ma on żadnych praw rzeczowych do nieruchomości, a więc nie korzysta z tej usługi. Rzeczywistymi odbiorcami ciepła są właściciele lokali.

W związku z tym pojawia się pytanie, kto odpowiada wobec przedsiębiorstwa energetycznego za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy o dostawę ciepła do budynku, w przypadku gdy zarządca nie zdoła ściągnąć należnych opłat od właścicieli. W celu odpowiedzi na to pytanie trzeba dokonać analizy dwóch ustaw. Konieczne jest bowiem ukazanie złożonej struktury rzeczowej całej nieruchomości oraz sposobów zarządzania nią. Następnie przejdę do analizy art. 45a pr.energ.

### **Wieloelementowa struktura prawnorzeczowa nieruchomości wielolokalowej a fizyczna jedność ogrzewanej nieruchomości**

Problemy dotyczące rozliczenia świadczeń pieniężnych z umowy o dostawę ciepła wynikają z nieuwzględnienia dwóch kwestii. Po pierwsze, na nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym występują złożone stosunki własnościowe, ponieważ oprócz lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, występuje też nieruchomość wspólna, która w udziałach należy do właścicieli lokali. Po drugie, ustawodawca dopuszcza różne sposoby zarządzania nieruchomością wspólną (przykładowo organem wykonawczym może być nie tylko zarządca, ale też zarząd). Niestety prawo energetyczne zawiera uboższą siatkę pojęciową, nieuwzględniającą wszystkich tych sposobów zarządzania. Jako przykład podam art. 45a ust. 6 pr.energ., który zawiera tylko dwa pojęcia: „właściciela” i „zarządcy”. To samo dotyczy siatki pojęciowej odnoszącej się do struktury rzeczowej nieruchomości wielolokalowej.

Według ustawy o własności lokali nieruchomość zabudowana budynkiem wielolokalowym składa się z wielu elementów. Każdy lokal stanowi nie tylko odrębny przedmiot własności, ale i odrębny przedmiot władztwa faktycznego, do którego nie mają dostępu inni członkowie wspólnoty mieszkaniowej. W rozumieniu ustawy o własności lokali samodzielny lokal jest zamkniętą przestrzenią, do której wyłączne prawa przysługują każdemu z właścicieli indywidualnie. Ponadto dodatkowym elementem tej struktury rzeczowej jest nieruchomość wspólna posiadająca własną księgę wieczystą. Jest to ta część budynku, która nie została włączona do odrębnej własności lokali. Tą przestrzenią włada wspólnota mieszkaniowa. Ma ona faktyczne władztwo nad pomieszczeniami, które wchodzą w skład nieruchomości wspólnej. Do niej należą też elementy infrastruktury budynku, w tym i te, które doprowadzają ciepło do lokalu.

Podmiotem uprawnionym do zarządzania nieruchomością wspólną jest wspólnota mieszkaniowa (art. 33<sup>1</sup> k.c.), jednak jej wewnętrzna struktura organizacyjna może być ukształtowana w różny sposób, dlatego można wyróżnić kilka sposobów zarządzania nieruchomościami zabudowanymi budynkami wielolokalowymi. W zależności od tego, który z nich występuje w konkretnym przypadku, status zarządcy może być inny. Po pierwsze, zarządca może sprawować „zarząd powierzony” na podstawie art. 18 u.w.l.<sup>4</sup> Wówczas należy traktować go jako organ wspólnoty mieszkaniowej.

W tym miejscu trzeba też wspomnieć, że w literaturze trwa dyskusja dotycząca jego statusu, jednak w kontekście prowadzonych rozważań odwołam się do ustalenia, że „obecnie przewagę ma (...) pogląd, który zakłada, że zarządca legitymuje się z mocy samej ustawy uprawnieniem do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej. Zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej są takie same jak ma to miejsce w stosunku do zarządu” (Pisuliński, 2020 s. 623). W przypadku zarządcy ustanowionego w trybie art. 18 u.w.l. obok węzła obligacyjnego, czyli umowy o zarządzanie, istnieje powiązanie korporacyjne pomiędzy usługobiorcą, czyli wspólnotą mieszkaniową, a zarządcą. W tym modelu zarządzania zarządca występuje jako jej organ reprezentacyjny, np. gdy zawiera umowę o usługę dotyczącą sprzątnięcia nieruchomości wspólnej czy umowę o dostawę ciepła do części wspólnych (rozważania na temat umowy o dostawę ciepła do całego budynku będą przedmiotem rozważań w następnej sekcji). Jednak, gdy we wspólnocie mieszkaniowej organem wykonawczym jest zarząd, ten ostatni może zawrzeć z zarządcą umowę o zarządzanie na podstawie art. 185 u.g.n.<sup>5</sup> Wówczas zarządcę łączy ze wspólnotą mieszkaniową jedynie węzeł obligacyjny. W komentarzach do ustawy o własności lokali zarządca jest wtedy nazywany administratorem (Nazar, 1995, s. 101; Pisuliński, 2020, s. 569). W takim przypadku zarząd, który zawarł z zarządcą umowę w trybie art. 185 u.g.n., jest nadal organem reprezentacyjnym (i wykonawczym) wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji to zarząd ma kompetencje do zawarcia z przedsiębiorstwem energetycznym umowy o dostawę ciepła oraz wykonuje obowiązki rozliczeniowe (art. 45a ust. 6 pr.energ.). Trzecim sposobem jest zarządzanie bezpośrednie przez współwłaścicieli. Występuje ono w małych wspólnotach *ex lege*, a w dużych wspólnotach jest też możliwe na podstawie umowy właścicieli lokali. W tych przypadkach to współwłaściciele będą uprawnieni do zawarcia umowy o dostawę ciepła.

Niezależnie jednak od przyjętego sposobu zarządzania wspólnota mieszkaniowa nie może być uznana za adresata normy z art. 45a pr.energ., ponieważ zarządza ona jedynie nieruchomością wspólną. Już od 2000 r. orzecznictwo i doktryna rozgraniczały dwa rodzaje świadczeń pieniężnych, które otrzymuje wspólnota mieszkaniowa od właścicieli lokali. Pierwsza kategoria to środki służące utrzymaniu nieruchomości wspólnej (art. 12 w związku z 14 u.w.l.). W stosunku do tych środków właścicielowi lokalu, płacącemu ustaloną w uchwale zaliczkę, nie przysługuje roszczenie o zwrot nadpłaty (części kwoty niewykorzystanej w danych roku)<sup>6</sup>. Jedynie wspólnota mieszkaniowa ma kompetencje do podjęcia uchwały rozstrzygającej o dalszym losie zaoszczędzonych w danym roku środków pieniężnych. Natomiast druga kategoria to środki do rozliczenia przez wspólnotę mieszkaniową, czyli takie, które dotyczą opłat za media przypadające na dany lokal. Wspólnota mieszkaniowa może przyjąć jako formę płatności przedpłaty, lecz nie ma ona żadnych uprawnień do tych środków, tak więc musi się rozliczyć z właścicielem lokalu (Doliwa, 2003, s. 39; Szymczak, 2014, s. 111). Na ten temat wypowiedział się w wyroku z 25.09.2015 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku (I C 45/15). Zdaniem sądu: „każda nadwyżka winna być zwracana wplą-

cającemu, aby dany właściciel mieszkania bądź użytkownik lokalu mógł swobodnie dysponować swoimi przecież środkami finansowymi”<sup>7</sup>.

Podobne stanowisko wynika z uzasadnienia do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24.04.2017 r. (I ACa 257/16), który odwołał się do wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 27.06.2013 r. (I ACa 404/13). Stwierdzono w nim, że: „Koszty dostarczanej do lokalu energii ciepłej ponosi właściciel samodzielnie i w 100%. Jeżeli w lokalu zainstalowane zostały podzielniki umożliwiające wyliczenie kosztu tej energii, to wspólnota nie ma w tym zakresie żadnej mocy decyzyjnej — pozwalającej lub odmawiającej zgody na ponoszenie przez właściciela kosztów utrzymania jego lokalu w 100%”. A zatem gdyby nawet przyjąć, że adresatem tej normy jest *implicite* wspólnota mieszkaniowa, może być ona co najwyżej traktowana jak zarządca obciążony ustawowym obowiązkiem rozliczeniowym.

Jest sprawą bezsporną, że władztwo nad konkretnym lokalem sprawuje jego właściciel, który ma możliwość regulowania ilości ciepła zużytego w jego lokalu. W razie nadmiaru ciepła w danym lokalu to w gestii jego właściciela pozostaje wybór między zamknięciem dopływu ciepła a otwarciem okna (przy włączonym grzejniku). Jeśli jego zachowanie nie będzie energooszczędne, wówczas system będzie automatycznie generował większy dopływ ciepła. Nawet jeśli wielkość ciepła dostarczanego do lokalu jest ustalona, czy to w uchwale właścicieli, czy to w normie krajowej, to i tak właściciel własnym działaniem będzie wpływał na ilość ciepła zużytego na utrzymanie gwarantowanej temperatury pomieszczenia. A zatem jeśli kryterium podziału kosztów jest stałe, np. jest to powierzchnia lokalu, wtedy nie ma czynnika motywującego do energooszczędnego zachowania. Problemem może być to, że konkretny właściciel lokalu może powodować wyższe zużycie energii, a inny właściciel powodować niższe zużycie, podczas gdy kryterium rozliczenia będzie stałe. Wtedy pojawia się problem nadużycia i niegospodarności. Geneza tego problemu wynika z czasowego zawieszenia art. 9–14 dyrektywy 2012/27/UE, które zobowiązują wszystkie kraje UE do wdrożenia systemów indywidualnego opomiarowania i rozliczania kosztów energii ciepłej według zużycia. Problem nie występuje tam, gdzie są zainstalowane ciepłomierze (Materek, 2018, s. 38).

Co prawda w literaturze zwraca się uwagę na brak obowiązku utrzymywania przez przedsiębiorstwo energetyczne odrębnych układów pomiarowo-rozliczeniowych i prowadzenia odrębnych odczytów ilości ciepła pobranego czy to na wymienione cele, czy do ogrzania poszczególnych pomieszczeń budynku (Dobrowolski i in., 2016, nb. B10), jednak nie można z tego wyprowadzać zakazu ich instalowania. Okoliczność, że niektóre nieruchomości nie mają warunków do ich instalacji, nie może stanowić podstawy zaniechania montażu tej instalacji, tam gdzie technicznie jest to możliwe, co wynika z art. 45a ust 8 pkt 1a tiret 3 pr.energ.). Co prawda przepis dopuszcza zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów, jednak wszystkie opracowania techniczne poruszające problematykę podzielników ciepła jednoznacznie wskazują, że podzielniki nie podają danych o pobraniu (zużyciu) ciepła.

## Strony umowy o dostawę ciepła

W prawie energetycznym występuje wielość podmiotów zarówno po stronie dostawców, jak i odbiorców. Jednak problem rozliczeń z tytułu świadczeń pieniężnych dotyczy tylko wielości usługobiorców, a nie usługodawców, wobec tego celem analizy będzie ustalenie, kto jest stroną umowy o usługę dostawy ciepła po stronie odbiorcy. Co prawa prawo energetyczne posługuje się nie tylko jednym ogólnym pojęciem odbiorcy, lecz pojawiają się jego poszczególne kategorie, w tym: odbiorca końcowy, odbiorca dokonujący zakupu paliw lub energii na własny użytek (np. wspólnota mieszkaniowa, art. 3 pkt 13a); odbiorca paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła w gospodarstwie domowym (właściciel lokalu, art. 3 pkt 13c) oraz odbiorca wrażliwy (osoba, której przyznano dodatek mieszkaniowy w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o dodatkach mieszkaniowych, art. 3 pkt 13c), lecz wyróżnienie tych kategorii odbiorców ma znaczenie przy dostarczaniu innych rodzajów energii (Balwicka-Szczyrba, 2010, s. 9.).

W przypadku budynków wielolokalowych prawo energetyczne, wskazując *explicite* „wylącznego odbiorcę”, posługuje się dwoma terminami — są to: „właściciel nieruchomości” lub „zarządca” (art. 45a ust. 6 pr.energ.). W konsekwencji podmioty te są wskazywane jako strony umowy o dostawę ciepła (Balwicka-Szczyrba, 2010, s. 9.).

I tak, gdy chodzi o właściciela nieruchomości, który może zawierać umowę o dostawę ciepła, należy przyjąć, że chodzi przede wszystkim o spółdzielnię mieszkaniową oraz o właścicieli budynków jednorodzinnych (choć ci ostatni nie mają konieczności wewnętrznego rozliczania kosztów na inne podmioty). Przypadek spółdzielni jako właściciela nieruchomości dotyczy sytuacji, gdy jest ona wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej, a członkom spółdzielni przysługują jedynie ograniczone prawa rzeczowe do lokalu (własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu) lub prawa obligacyjne (lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu). Wtedy spółdzielnia zawiera tę umowę jako właściciel (całej nieruchomości). Natomiast inaczej należy traktować przypadek, gdy w budynku — stanowiącym pierwotnie wyłączną własność spółdzielni — rozpoczął się już proces wyodrębniania samodzielnych lokali (co najmniej jeden lokal został wyodrębniony). Wówczas powstaje złożona konstrukcja rzeczowa, do której stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali (art. 27 ust. 1 u.s.m.<sup>8</sup>). W tym ostatnim przypadku spółdzielnia przestaje być wyłącznym właścicielem, lecz na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. z mocy prawa sprawuje zarząd powierzony co do całej nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym. Jednak jej statusu nie można porównać do statusu zarządcy na mocy art. 18 ust. 1 u.w.l., ponieważ z art. 27 ust. 3 u.s.m. wynika, że nie stosuje się również przepisów o wspólnocie mieszkaniowej. Stroną umowy jest więc spółdzielnia, która z mocy ustawy sprawuje zarząd powierzony. Spółdzielnia występuje wtedy jako zarządca (niezależnie od tego, czy posiada jeszcze „własne” udziały w nieruchomości wspólnej, czy też nie).

Przez pojęcie właściciela należy też rozumieć wszystkich współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem

wielolokalowym, w którym nie doszło do wyodrębnienia lokali i powstania nieruchomości wspólnej. Nie tworzą oni jednak wspólnoty mieszkaniowej, lecz wspólnotę majątkową. Zarządzanie taką nieruchomością podlega regulacjom kodeksu cywilnego o współwłasności ułamkowej (art. 195 k.c. i n.), i w związku z tym trzeba pamiętać o wewnętrznym sposobie podejmowania decyzji w ramach tej wspólnoty majątkowej. Umowę o dostawę ciepła należy traktować jako czynność zwykłego zarządu, a więc konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.)<sup>9</sup>. Niestety regulacje kodeksu cywilnego nie normują zasad reprezentacji takiej struktury organizacyjnej. A zatem można przyjąć, że każdy ze współwłaścicieli może zawrzeć taką umowę po uzyskaniu zgody większości współwłaścicieli. Jednak tylko ci współwłaściciele, którzy zawarli tę umowę, będą ponosili bezpośrednią i solidarną odpowiedzialność wobec przedsiębiorstwa energetycznego na podstawie art. 370 k.c. W związku z udzieleniem zgody przez większość współwłaścicieli przysługuje im jednak roszczenie zwrotne w stosunkach wewnętrznych wobec pozostałych współwłaścicieli stosownie do wielkości udziału w rzeczy wspólnej (art. 207 k.c.).

Drugim z podmiotów wskazanych w art. 45a pr.energ. jako wyłączny odbiorca ciepła dotyczącego obiektu wielolokalowego jest zarządca. Jeśli zestawimy ten przepis z art. 1 pkt 13 pr.energ., zgodnie z którym odbiorcą jest podmiot pobierający ciepło na podstawie umowy, oznacza to, że zarządca jest stroną umowy (Balwicka-Szczyrba, 2010, s. 9.). W tym kontekście można uznać, że jest on podmiotem mogącym wystąpić z żądaniem zawarcia umowy o dostawę ciepła do całego budynku, a przedsiębiorca energetyczny jest zobowiązany do jej zawarcia (Walaszek-Pyziół & Pyziół, 2006, s. 12). Jednak wcześniej zwrócono uwagę na wieloelementowość tej konstrukcji rzeczowej i różne sposoby zarządzania nią, co ma wpływ na identyfikację stron umowy o dostawę ciepła do budynku. I tu trzeba przyznać, że pojawiają się wątpliwości, w jakim charakterze występuje zarządca nieruchomości dokonujący tej czynności prawnej: (1) czy jako samodzielny podmiot; (2) czy jako organ wspólnoty mieszkaniowej; (3) czy może jako ustawowy przedstawiciel właścicieli lokali (będących jednocześnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej).

Odpowiedź na to pytanie będzie zależała od tego, czy przedsiębiorca energetyczny zawarł tylko jedną umowę na dostawę ciepła do całego budynku, czy też zawarł równoległe umowy o dostawę ciepła do części wspólnych budynku oraz umowy z właścicielami lokali. W związku z tym, że nie ma przepisów zakazujących zawierania umów o dostawę ciepła z właścicielami lokali, należy przyjąć, że stosunki pomiędzy przedsiębiorcami energetycznymi a odbiorcami usług regulują normy cywilnoprawne (Lipińska, 2011, s. 181 i 183). Autorka pisze, że ograniczenia administracyjne, wpływają na stosunki zobowiązaniowe, jednak ich celem jest ustalenie pewnych maksymalnych limitów, np. cen paliw. A zatem brak wyraźnego zakazu w prawie energetycznym oznacza swobodę umów dotyczącą zawierania umów z indywidualnymi odbiorcami, czyli właścicielami lokali.

Rozważania rozpocznę od wariantu drugiego, tj. gdy przedsiębiorca, niezależnie od zawarcia umowy o dostawę

ciepła do budynku, zawiera indywidualne umowy z właścicielami lokali. Wtedy należy przyjąć, że podmiotem, z którym przedsiębiorstwo zawiera umowę, jest wspólnota mieszkaniowa. Przedmiotem świadczonej usługi jest dostawa ciepła do części wspólnych budynku. Jest to zatem ilość ciepła stanowiącego różnicę ilości ciepła dostarczonego do budynku oraz ilości ciepła dostarczonego do indywidualnych lokali. W związku z tym odpowiedzialność za świadczenia pieniężne z tytułu dostarczenia ciepła do budynku, które ponosi wspólnota mieszkaniowa, obejmuje różnicę pomiędzy ceną za ciepło dostarczone do budynku a sumą cen za ciepło dostarczone indywidualnie każdemu z właścicieli lokali. Ta różnica cen jest zobowiązaniem wspólnoty mieszkaniowej jako koszt utrzymania części wspólnej. Są to nie tylko koszty ogrzewania pomieszczeń na nieruchomości wspólnej, ale również koszty ciepła traconego podczas przepływu pomiędzy lokalami w konstrukcjach budowlanych należących do nieruchomości wspólnej. Zgodnie z domniemaniem wynikającym z art. 3 u.w.l. to co nie należy do odrębnego lokalu, stanowi część nieruchomości wspólnej, a więc jest to koszt związany z jej utrzymaniem. Wskaźnik partycypacji każdego z właścicieli lokali w koszcie ciepła ustalamy na podstawie art. 12 ust. 2 u.w.l. W tym przypadku stroną umowy powinna być wspólnota mieszkaniowa, a zarządca zawiera tę umowę jako jej organ.

Inaczej jest, gdy została zawarta tylko jedna umowa o dostawę ciepła do (całego) budynku. Wówczas wspólnota mieszkaniowa nie ma kompetencji do jej zawarcia. Z brzmienia art. 45a ust. 6 pr.energ. wynika, że jeśli budynek jest wielolokalowy, wyłącznym odbiorcą jest zarządca. Powstaje więc pytanie, czy jest to nieopaczny błąd legislacyjny (skrót myślowy), czy też jest to zamierzona konstrukcja prawna wzmacniająca pozycję zarządcy i nadająca mu samodzielną kompetencję.

W przypadku, gdy przedsiębiorca zawarł tylko jedną umowę o dostawę ciepła do całego budynku, usługa jest świadczona nie tylko wspólnocie mieszkaniowej, ale też konkretnym właścicielom lokali w celu ogrzania przestrzeni samodzielnych lokali. Nawet jeśli zarządca nie zainstalował urządzeń pomiarowych zużycia ciepła w danym lokalu, opłaty za dostarczone ciepło są przynajmniej w części opłatami na utrzymanie ciepła w konkretnym lokalu, należącym do odrębnego majątku właściciela lokalu, a tylko w części są przeznaczane na koszty grzania nieruchomości wspólnej. Koncepcja wspólnoty mieszkaniowej jako podmiotu będącego stroną umowy o dostawę ciepła jest niemożliwa do zastosowania. Wydaje się, że ustawodawca jest świadomy tego, że z jednej strony nie może obciążyć wspólnoty mieszkaniowej za cudze długi (związane z utrzymaniem odrębnej własności lokali), a z drugiej strony, powinien chronić interes przedsiębiorstwa energetycznego jako dostawcy usługi podstawowej (Stelmach, 2016, nb. 3). Dlatego ustawodawca wskazuje zarządcę jako przedsiębiorcę świadczącego usługi zarządzania nieruchomościami, który jest organizacyjnie przygotowany do dokonywania rozliczeń między właścicielami lokali. *Lege non distinguente nec nostrum est distinguere*, a zatem należy uznać, że chodzi o zarządców sprawujących swoją funkcję w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l., ale też zgodnie z wykładnią funkcjonalną trzeba wskazać na zasadność

rozszerzenia tego obowiązku na zarządców sprawujących profesjonalną usługę administrowania na podstawie umowy, o której mowa w art. 185 u.g.n.

## Obowiązek rozliczeniowy zarządcy w świetle prawa energetycznego

W tym punkcie dokonam szczegółowej analizy obowiązku rozliczeniowego zarządcy w świetle prawa energetycznego, względem którego doktryna wyraża pogląd, że jego przepisy łączą w sobie zarówno elementy władcze, należące do prawa administracyjnego czy szerzej do prawa publicznego, oraz elementy prawa cywilnego, choć w praktyce ich zakwalifikowanie może być trudne (Szczygieł, 2019, s. 75). Wydaje się, że art. 45a pr.energ. jest doskonałym tego przykładem. Z analizy dokonanej w poprzedniej sekcji wynika, że chociaż ustawodawca nie mógł nałożyć na wspólnotę mieszkaniową obowiązku rozliczenia świadczeń pieniężnych, które nie dotyczą nieruchomości wspólnej, musiał zapewnić płynność finansową przedsiębiorcy świadczącemu tę usługę. Wobec tego posłużył się konstrukcją publicznoprawną, nakładając z mocy ustawy na profesjonalny podmiot, który co do zasady świadczy usługę zarządzania nieruchomością wspólną, dodatkowy obowiązek rozliczenia kosztów za usługę ciepła dla całego budynku (w tym samodzielnych lokali). *Ratio legis*, którym kierował się ustawodawca, było to, że ten podmiot wykona to rozliczenie efektywnie, albowiem dysponuje danymi o właścicielach lokali oraz środkami technicznymi pozwalającymi ściągnąć te opłaty w ramach istniejących kont rozliczeń używanych we wspólnocie mieszkaniowej.

Jednak zarządca nie działa wówczas jako organ wspólnoty mieszkaniowej, gdyż jest zobowiązany do dokonania rozliczenia między właścicielami lokali za ciepło dostarczone na ogrzanie całego budynku (w tym samodzielnych lokali). Ten obowiązek wynika bezpośrednio z art. 45a pr.energ. i jest to jego obowiązek ustawowy (publicznoprawny). Powodem wprowadzenia tego przepisu było stanowisko TK zawarte w wyroku z 26.10.1999 r. (K 12/99)<sup>10</sup>, zgodnie z którym: „ustawa — Prawo energetyczne nie reguluje kwestii rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”. Zostało to następnie podniesione w uzasadnieniu do projektu nowelizacji, w której dodano art. 45a. pr.energ. Wprowadzenie tych przepisów uzasadniono potrzebą zwiększenia odpowiedzialności właścicieli i zarządzających budynkami w zakresie rozliczania kosztów dostaw ciepła oraz ustalenia jaśniejszych zasad nadzoru w tej dziedzinie<sup>11</sup>.

W art. 45a pr.energ. można dostrzec silny związek elementów prawa cywilnego i publicznego. Polega on na tym, że z jednej strony na zarządcę nałożono cywilnoprawny obowiązek dotyczący rozliczeń pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali w zakresie kosztów zakupu ciepła do całego budynku. Z drugiej jednak strony obowiązek ten ma cechy konstrukcji publiczno-prawnej, o czym świadczą następujące fakty: przede wszystkim wynika on bezpośrednio z ustawy, która nadaje zarządcy szczegółowe uprawnienia umożliwiające jego realizację, takie jak: nadanie właścicielom regulaminu i podanie go do wiadomości jako warunek jego

wprowadzenia w życie. Ponadto o publicznoprawnym charakterze świadczy powiązanie tego regulaminu z sankcją administracyjną przewidzianą w art. 56 ust. 6a pr.energ., zgodnie z którym „Karze pieniężnej podlega ten, kto: (...) będąc właścicielem lub zarządcą budynku wielolokalowego, o którym mowa w art. 45a ust. 6, narusza obowiązek wyposażenia lokali budynku wielolokalowego w przyrządy pomiarowe lub urządzenia umożliwiające rozliczanie kosztów ciepła według zużycia kosztów ogrzewania oraz zużycia ciepłej wody w takich lokalach budynku wielolokalowego lub nie stosuje rozliczania kosztów według zużycia albo odmawia wypełnienia obowiązków informacyjnych, o których mowa w art. 45a ust. 4a i art. 45c, lub pobiera opłaty za wypełnienie tych obowiązków informacyjnych”. Jednak w literaturze wskazuje się, że kary administracyjne pełnią przede wszystkim funkcję prewencyjną, a kara pieniężna jest egzekwowana w sposób władczy przez organy administrujące (Goss & Góralski, 2021). Wobec tego wymierzenie administracyjnej kary pieniężnej nie prowadzi bezpośrednio do wykonania ciążącego na podmiocie zobowiązanym obowiązku administracyjnego (Ogłódek, 2020).

Pozostają więc do rozważenia konsekwencje cywilnoprawne wynikające z niewykonania przez zarządcę obowiązku rozliczenia. Jednak w pierwszej kolejności trzeba określić, jaką treść zawiera ten obowiązek. W samej ustawie nie ma definicji rozliczenia, więc trzeba odwołać się do definicji *Słownika języka polskiego*<sup>12</sup>, zgodnie z którą termin „rozliczenie” oznacza „przemieszczenia środków pieniężnych”, co w naszym kontekście ustawowym można sprowadzić do pobrania środków od właścicieli lokali, a następnie przekazania ich na rzecz przedsiębiorcy energetycznego. Treściowo obowiązek ten przypomina konstrukcję obowiązku płatnika, który występuje w prawie publicznym. Status płatnika został uregulowany w art. 8 ord.podat.<sup>13</sup>, zgodnie z którym płatnik jest zobowiązany do: obliczenia, pobrania od podatnika podatku oraz do wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu. Wydaje się, że w przypadku tego obowiązku zarządcy można — aczkolwiek z dużą ostrożnością — odwoływać się do tej konstrukcji płatnika. Wydaje się, że treść obowiązku zarządcy też zawiera te trzy elementy, gdyż inaczej nie można przeprowadzić skutecznego rozliczenia. Natomiast nie można stosować do niego zasad odpowiedzialności dotyczących płatnika, który odpowiada za pobranie świadczeń publicznoprawnych. Zgodnie z art. 30 ord.podat. płatnik, który nie wykonał obowiązków określonych w art. 8 ord.podat., odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany, a niewpłacony.

Natomiast co do odpowiedzialności zarządcy za niewykonanie obowiązku z art. 45a pr.energ. trzeba podkreślić, że zarówno sama umowa o dostawę ciepła, jak i świadczenia z niej wynikające mają charakter cywilnoprawny. A zatem zarządca odpowiada za niewykonanie tego obowiązku na podstawie art. 471 k.c. Jest to odpowiedzialność na zasadzie winy. W stosunku do zarządcy obowiązek rozliczenia obejmuje wyliczenie należności przypadającej na konkretnego właściciela lokalu, zrobienie zestawienia oraz ściągnięcie tej należności. Zarządca ponosi odpowiedzialność za dokonanie tych czynności. Ocena, czy zarządca wykonał swój obowiązek rozliczeniowy, powinna odbywać się na podstawie

kryterium należytej staranności. Nie ma podstaw prawnych, aby obciążyć zarządcę odpowiedzialnością za niewykonanie świadczeń wynikających z umowy o dostawę ciepła, jeśli nie można przypisać mu winy w rozliczeniu, ponieważ wierzytelności te nie mają charakteru publicznego.

Przedstawione argumenty wynikają z zasad prawa cywilnego, jednak dla ich wzmocnienia można jeszcze odwołać się do konstytucyjnej zasady ochrony praw majątkowych jednostki (art. 21 ust. 1 w zw. z 64 ust. 2 Konstytucji RP<sup>14</sup>). Niesłuszne byłoby nałożenie na zarządcę odpowiedzialności cywilnej za długi osoby trzeciej (tu: właściciela lokalu). Z tych samych powodów niesłuszne byłoby nałożenie tej odpowiedzialności na wspólnotę mieszkaniową (uzasadnienie było przedstawiane wcześniej). Natomiast w sferze publicznoprawnej mieści się kształtowanie obowiązków organizacyjnych umożliwiających zbieranie tych należności przy rozproszonym gronie dłużników, którymi są właściciele lokali. Wierzycielem jest bowiem przedsiębiorstwo energetyczne, będące dostawcą usługi o podstawowym znaczeniu dla odbiorcy końcowego (Stelmach, 2016, nb. 3).

Przedsiębiorstwo energetyczne kieruje zatem bezpośrednio roszczenie o zapłatę ceny ciepła do właściciela lokalu. Natomiast przedsiębiorca energetyczny może wysuwać w stosunku do zarządcy roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewykonania lub niewłaściwego wykonania obowiązku rozliczeniowego.

### Uprawnienia umożliwiające zarządcy realizację obowiązku rozliczeniowego

Ustawodawca, nakładając na zarządcę obowiązek dokonania rozliczenia, w konsekwencji musiał też wzmocnić jego samodzielne uprawnienia w celu realizacji tego obowiązku. Jest to przede wszystkim uprawnienie do wyboru metody dokonywania tego rozliczania. Jednak trzeba tu mocno podkreślić, że dotyczy to sytuacji, gdy z przyczyn obiektywnych nie jest możliwe ustalenie ilości rzeczywiście pobranego ciepła w danym lokalu. Doktryna potwierdza, że pierwszeństwo ma zasada rzeczywistego ponoszenia przez właścicieli lokali kosztów dostawy ciepła (Muszyński, 2020, nb. 4). Podobnie w wyroku z 24.04.2017 (I ACa 257/16) Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał, że „zastosowanie zatem przez zarząd pozwanej Wspólnoty ww. »współczynników wyrównawczych« było niedopuszczalne, skoro lokale w pozwanej wspólnocie wyposażone zostały w liczniki zużywanego ciepła, które jednoznacznie i w sposób najbardziej sprawiedliwy odzwierciedlają ilość zużytego ciepła, a jednocześnie pozwalają precyzyjnie określić koszt energii, jaki został zużyty w danym lokalu”. Oznacza to, że uprawnienie do wyboru metody rozliczania kosztów ciepła nadane zarządcy ma jedynie charakter subsydiarny (art. 45a ust. 9 pr.energ.). Ponadto wskazanie współczynnika korygującego, ma — w założeniu — urealnić udział w ponoszeniu kosztów ciepła w konkretnym lokalu. Wybór ten nie powinien być uznaniowy, celem jest bowiem uzyskanie wyniku jak najbardziej zbliżonego do kosztów rzeczywistych.

Od tej kompetencji trzeba też odróżnić kompetencję „pochodną” (lub „wykonawczą”), a dotyczącą sporządzenia regulaminu rozliczeń (ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie poprzez instalację w budynku, art. 45a ust. 10 pr.energ.). Jest on *sui generis* wewnętrznym aktem organizacyjnym wspólnoty mieszkaniowej, pomimo że jest wprowadzany przez zarządcę, który podaje go do wiadomości osobom, o których mowa w ust. 2, w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania. Oznacza to, że mocą tego przepisu do aktów organizacyjnych wspólnoty mieszkaniowej wchodzi akt prawny nadany jej z zewnątrz. Chociaż regulamin rozliczeń nie jest uchwałą podjętą w ramach wspólnoty mieszkaniowej, to z mocy prawa staje się częścią jej porządku organizacyjnego (art. 45a ust. 10 pr.energ.). Niestety ustawodawca nie uregulował zasad jego zaskarżenia. Prezes URE nie jest organem kontroli właściwym w tym zakresie spraw (Dobrowolski i in., 2016, nb. 15).

Wobec tego należy rozważyć, czy regulamin rozliczeń, który wchodzi do porządku organizacyjnego wspólnoty mieszkaniowej z zewnątrz (jest wprowadzany przez zarządcę), może być zaskarżony w trybie art. 25 u.w.l. W związku z tym, że prawo energetyczne nie przewiduje własnych środków nadzoru nad tym regulaminem rozliczeń, należałoby opowiedzieć się za możliwością skorzystania przez właścicieli lokali zarówno z trybu zaskarżenia przewidzianego w art. 25 u.w.l., jak też z ogólnych trybów postępowania sądowego, których celem będzie stwierdzenie nieważności takiego regulaminu. Teza ta znajduje oparcie w świetle poglądów doktryny, które odnoszą się do art. 25 u.w.l. Autorzy komentarzy aprobuje możliwość zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 189 k.p.c. (Turlej, 2015, s. 648; Sikorska-Lewandowska, 2017, nb. 7, 1; Zębala, 2018, nb. 7).

Od strony aksjologicznej trzeba podkreślić, że chociaż regulamin rozliczeń nie ma formy uchwały wspólnoty mieszkaniowej, to z mocy prawa art. 45a ust. 10 pr.energ. wiąże jej członków. Wydaje się, że w sprawach dotyczących wadliwości regulaminu rozliczeń ciepła powództwo o ustalenie (art. 189 k.p.c.) byłoby w pewnych przypadkach lepszym rozwiązaniem niż powództwo z art. 25 u.w.l., które jest ograniczone terminem. Podobne stanowisko zajmują autorzy komentarzy do prawa energetycznego. B. Bednarski nie wskazuje, na jakich podstawach prawnych można wnosić to zaskarżenie, lecz stwierdza ogólnie, że „w związku z odstąpieniem od obowiązku badania regulaminu przez Prezesa URE, ciężar ten został przeniesiony na sądy powszechne, które rozstrzygają w sprawach indywidualnych, zazwyczaj dotyczących zaskarżenia uchwał wspólnot mieszkaniowych i organów spółdzielni mieszkaniowych” (Bednarski, 2017, nb. 9).

Ponadto w sprawach zaskarżania regulaminu rozliczeń warto analizować orzecznictwo dotyczące spółdzielni mieszkaniowych. Co prawda procedury uchwalania tego rodzaju regulaminów w prawie spółdzielczym są inne, niemniej jednak co do materialnych przesłanek zaskarżenia nie ma przeszkód, aby odwoływać się do tego orzecznictwa. Jako przykład powołałam wyrok z 7.02.2013 r. (II CSK 347/12), w którym Sąd Najwyższy zauważył, że „w razie sporu doty-

## Posumowanie

czącego prawidłowości wyboru przez zarządcę określonej metody rozliczeń kosztów zakupu ciepła, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego powinien przedstawić przyczyny wyboru jednej z metod rozliczeń przewidzianych w art. 45a ust. 9 pr.energ.<sup>15</sup>. To co z tego orzeczenia może być wskazówką w razie sporu pomiędzy wspólnotą mieszkaniową a jej zarządcą, to zakaz uznaniowości co do wyboru metody rozliczenia, która musi się mieścić w zakresie wskazanym w ustawie. Ponadto warto też dostrzec ogólną zasadę, która powinna dotyczyć wszystkich regulaminów, a mianowicie postulat precyzji i jednoznaczności postanowień takiego regulaminu. Sąd zauważył, że nie można przyjąć, że spółdzielnia wykonała ciężący na niej z mocy art. 45a ust. 9 pr.energ. obowiązek wyboru metody spośród wskazanych w art. 45a ust. 8 tej ustawy i ustalenia wybranej metody w Regulaminie, skoro przyjęty przez nią na mocy kwestionowanej uchwały Regulamin nie przesądzał w dacie jego wydania o tym, jaka metoda będzie stosowana. Regulamin w § 5 ust. 1 wskazuje jedynie obie możliwe do wyboru metody rozliczenia kosztów, a w ust. 2 § 5 nie wskazuje przyjętej metody, tylko informuje, że w zależności od spełnienia określonych w nim warunków rozliczenie będzie następować według jednej z metod.

Podobny kierunek wykładni zmierzającej do ochrony właścicieli lokali przed uznaniowością podmiotu dokonującego wyboru metody rozliczenia potwierdził Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku z 25.09.2015 r. (I C 45/15)<sup>16</sup>, stwierdzając, że niedopuszczalne jest zamiast stosowania urządzeń lub rzeczywistych pomiarów wartości wskazań zakładanie wartości, które mają rzekomo odzwierciedlać rzeczywiste zużycie. Opłaty ryczałtowe w postaci dwukrotności opłat nie znajdują uzasadnienia w wyliczeniach.

Wniosek płynący z tych orzeczeń jest następujący. Regulamin nadany przez zarządcę powinien wskazywać jednoznacznie metodę rozliczenia kosztów oraz zawierać uzasadnienie jej wyboru. Przy jej wyborze zarządca jest związany kryteriami określonymi w art. 48a ust. 9 pr.energ. Jeśli takiego uzasadnienia nie ma w regulaminie, a właściciel lokalu go zaskarży, wówczas zarządcę budynku obciąża ciężar dowodu, że metoda ta jest zgodna z kryteriami określonymi w art. 45a ust. 9 pr.energ.

Analiza prawna prowadzona w ramach tego artykułu miała na celu ustalenie charakteru obowiązku rozliczenia kosztów za dostawę ciepła, który ciąży na zarządcy z mocy art. 45a pr.energ. Przeprowadzone badania obejmowały całokształt regulacji prawa energetycznego oraz ustawy o własności lokali. Analiza prawna obu ustaw doprowadziła do sformułowania tezy, że obowiązek dokonywania rozliczeń należy traktować jako samodzielny obowiązek zarządcy, należący do sfery publicznoprawnej, wykraczający poza jego kompetencje z ustawy o własności lokali. *Ratio legis* wprowadzenia obowiązku rozliczeniowego zarządcy są masowe dostawy realizowane przez przedsiębiorstwo energetyczne, a z drugiej strony rozproszone podmioty (w budynkach wielolokalowych) po stronie odbiorcy. Chociaż ustawodawca założył indywidualizację rozliczeń pomiędzy przedsiębiorstwem energetycznym a właścicielami lokali, to dla lepszej organizacji wykonania zobowiązań płatniczych zarządca został wyposażony w dodatkowe kompetencje ustawowe. Ustawowe powierzenie zarządcy dodatkowego obowiązku rozliczenia kosztów ciepła pomiędzy rozproszonymi właścicielami lokali wynika ze szczególnej roli zarządcy jako podmiotu profesjonalnie przygotowanego do dokonywania rozliczeń w sprawach kosztów na utrzymanie części wspólnych. Chociaż kwestia rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym za koszty ciepła zużytego na utrzymanie odrębnej własności lokalu nie mieści się w tym zakresie, to takie rozwiązanie jest racjonalne, ponieważ zarządca dysponuje technicznymi środkami komunikacji i posiada założone konta bankowe z mikrorachunkami do rozliczeń z każdym (indywidualnym) podmiotem będącym właścicielem lokalu. Wydaje się, że wskazanie zarządcy, a nie wspólnoty mieszkaniowej, ma stanowić kompromis wynikający z odmiennych założeń zawartych w tych dwóch ustawach. W pierwszej z nich chodzi o ochronę interesów przedsiębiorcy energetycznego, który dostarcza usługi zabezpieczające podstawowe potrzeby egzystencjalne człowieka (ustawa — Prawo energetyczne), natomiast ustawa o własności lokali ochroni prawa majątkowe każdego właściciela lokalu.

## Przypisy/Notes

<sup>1</sup> Ustawa z 10.04.1997 r. — Prawo energetyczne (t.j. Dz.U. 2021, poz. 716), zwana dalej: pr.energ.

<sup>2</sup> Ustawa o efektywności energetycznej (t.j. Dz.U. 2021, poz. 2166).

<sup>3</sup> Legalis nr 951379.

<sup>4</sup> Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2021.1740), zwana dalej: u.w.l.

<sup>5</sup> Ustawa z 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1899), zwana dalej: u.g.n.

<sup>6</sup> Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 26.01.2011 r., II CSK 358/10, OSNC 2011, nr 11, poz. 124 oraz wyroku z 8.10.2008 r., V CSK 133/08.

<sup>7</sup> *Monitor Spółdzielczy*, 2015/6/80–85.

<sup>8</sup> Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2021, poz. 1208), zwana dalej: u.s.m.

<sup>9</sup> Ustawa z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1740), zwana dalej: k.c.

<sup>10</sup> OTK 1999, nr 6, poz. 120.

<sup>11</sup> Zob. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy — Prawo energetyczne, druk nr 3135 Sejmu IV kadencji, s. 32.

<sup>12</sup> <https://sjp.pwn.pl/slovniki/rozliczenie>, pobrano 20.01.2022.

<sup>13</sup> Ustawa z 29.08.1997 r. — Ordynacja podatkowa, t.j. Dz.U. z 2020, poz. 1325 ze zm., zwana dalej: ord.podat.

<sup>14</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r. (Dz.U. 1997, nr 78, poz. 483).

<sup>15</sup> LEX nr 1311774.

<sup>16</sup> *Monitor Spółdzielczy*, 2015/6/80–85.



## Bibliografia/References

- Balwicka-Szczyrba, M. (2010). Umowa sprzedaży ciepła zawarta z przedsiębiorcą energetycznym. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (7).
- Bednarski, B. (2017). W: Michał Kuliński (red.), *Prawo energetyczne. Komentarz*. Legalis C.H.Beck.
- Dobrowolski, A., Trypens, R., & Woszczyk, M. (2016). W: Z. Muras, M. Swora, (red.), *Prawo energetyczne. Tom II. Komentarz do art. 12–72*. Wolters Kluwer.
- Doliwa, A. (2003). Komentarz do wyroku SA z 22.02.2002 r. I ACa A 1309/00, OSA nr 4/2002, poz. 30, *Monitor Prawniczy*, (1).
- Goss, M., & Góralski J. (2022). *Kary pieniężne w ustawie — Prawo energetyczne. Komentarz*. Lex, Wolters Kluwer.
- Lipińska, J. (2011). Umowy w energetyce jako prywatnoprawna forma realizacji zadań przez organy państwa. W: R. Blicharz, & M. Kania (red.), *Prywatnoprawne instrumenty oddziaływania Skarbu Państwa na przedsiębiorców*. Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego.
- Marek, J. (2018). Do czego służą podzielniki kosztów ogrzewania? *Nieruchomości*, (9).
- Muras, Z. (2018). Bezpieczeństwo energetyczne i polityka regulacyjna w kontekście sądowej kontroli rozstrzygnięć regulatora rynku. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (9).
- Muszyński, I. (2020). Komentarz do art. 45a. W: M. Czarnecka, & T. Ogłódek (red.), *Prawo energetyczne. Ustawa o odnawialnych źródłach energii. Ustawa o rynku mocy. Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Prawo energetyczne. Komentarz*. C.H.Beck.
- Nazar, M. (1995). *Własność lokali. Podstawowe zagadnienia cywilnoprawne*. Lubelskie Wydawnictwo Prawnicze.
- Ogłódek, T. (2020). Komentarz do Art. 56 PrEnerg. W: M. Czarnecka, & T. Ogłódek (red.), *Prawo energetyczne. Ustawa o odnawialnych źródłach energii. Ustawa o rynku mocy. Ustawa o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Prawo energetyczne. Komentarz*. C.H.Beck.
- Palarz, H. (2016). *Umowa sprzedaży ciepła w prawie energetycznym*. Wolters Kluwer.
- Pisuliński, J. (2020). W: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe*. C.H.Beck.
- Sikorska-Lewandowska, A. (2017). *Uchwały właścicieli lokali. Studium prawne*. Legalis.
- Stelmach, J. (2016). Teorie w zastosowaniach prawniczych (o niektórych problemach interpretacyjnych prawa energetycznego), W: A. Walaszek-Pyziół (red.), *Interdyscyplinarne problemy nielegalnego poboru energii*. C.H.Beck.
- Szczygieł, J. (2019). *Ochrona konsumenta przed niedozwolonymi postanowieniami umownymi we wzorcach umów na rynku energetycznym*. Wolters Kluwer.
- Szymczak, I. (2014). *Wspólnota mieszkaniowa*. Wolters Kluwer.
- Turlej, A. (2015). W: R. Strzelczyk, & A. Turlej (red.), *Własność lokali. Komentarz*. C.H.Beck.
- Walaszek-Pyziół, A., & Pyziół, W. (2006). Obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. *Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego*, (2).
- Zębała, J. (2018). Ustawa o własności lokali. W: K. Osajda (red.), *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe*. Tom VI B. Legalis.

### Dr hab. Iwona Szymczak

Pracownik Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Szczecińskiego. Specjalizuje się w prawie cywilnym (w szczególności w prawie rzeczowym). Ponadto zajmuje się komparatystyką prawniczą. Autorka wielu opracowań z zakresu prawa cywilnego i komparatystyki prawniczej.

### Dr hab. Iwona Szymczak

Employee of the Faculty of Law and Administration at the University of Szczecin. She specialises in civil law, in particular property law and legal comparative analysis. Author of many studies in the field of civil law, and comparative legal studies.

## Klub książki PWE

Z myślą o swoich Czytelnikach Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne stworzyło **Klub książki PWE**.

W ramach członkostwa w Klubie proponujemy następujące udogodnienia i korzyści:

- ✓ szybkie zakupy;
- ✓ zakupy z rabatem;
- ✓ informacje o nowościach, promocjach, konkursach.

Po więcej informacji zapraszamy na stronę PWE:



[www.pwe.com.pl](http://www.pwe.com.pl)