

Wolisz mieć chłodniej w mieszkaniu? Wspólnota i tak może cię zmusić do odkręcenia kaloryfera

Jeśli zbyt rzadko włączasz kaloryfer, mogą na tym ucierpieć twoi sąsiedzi - uważa wspólnota mieszkaniowa z Łodzi. Teraz sąd przyznał jej rację - i możliwość zmuszenia lokatorów do ogrzania domu - podaje "Rzeczpospolita".

Ciepło można ukraść - przez ściany. Jeśli nie ogrzewamy naszego mieszkania, możemy tym szkodzić interesom naszych sąsiadów, a Wspólnota ma prawo zmusić nas do włączenia kaloryfera - wynika w wyroku sądu, o którym pisze "[Rzeczpospolita](#)".

Sprawa zaczęła się od konfliktu mieszkanki jednego z łódzkich osiedli z jej wspólnotą. Kobieta prawie nie odkręcała kaloryfera, argumentując, że m.in dzięki nowym oknom temperatura w jej mieszkaniu prawie nie spada poniżej 18 stopni Celsjusza. Ta temperatura wystarczała jej - ale nie zarządcom wspólnoty. Ich zdaniem niedogrzewanie mieszkania wpływa na kondycję budynku.

Jednak przede wszystkim w mieszkaniu miało być dosyć ciepło dzięki sąsiadom. Podczas gdy [kobieta](#) prawie nie płaciła za ogrzewanie, ci z lokali obok mieli nieproporcjonalnie wysokie rachunki. Sprawa trafiła do sądu. Teraz ten zdecydował, że owszem, każdy ma prawo do oszczędzania na ogrzewaniu - nie może jednak naruszać tym interesów sąsiadów i "kraść" ciepła przez ściany. Zaś wspólnota zdecydowała, że każdy lokal będzie musiał ponieść pewien minimalny koszt ogrzewania.

Spółdzielnia założyła zablokowane pokręta

Ustalenie minimalnego zużycia to jedna z metod walki z "niedogrzewającymi" lokatorami. Przy wymianie grzejników w 2014 roku inna spółdzielnia z Łodzi zamontowała regulatory, które... zaczynają się od "dwójki" - pisał wtedy "[Dziennik Łódzki](#)".

Niektórzy mieszkańcy byli oburzeni i narzekali, że nie da się całkowicie zakręcić kaloryferów, a nawet na "dwójce" grzeją dla nich za mocno. Wtedy spółdzielnia tłumaczyła to podobnie jak w sprawie, która trafiła do sądu. Po pierwsze - niska temperatura źle wpływała na stan budynku. Po drugie - w nieogrzewanych mieszkaniach było dość ciepło dlatego, że sąsiedzi grzali dużo mocniej, niż byłoby to potrzebne w przeciwnym wypadku.

Wspólnota mieszkaniowa może narzucić właścicielom, ile muszą minimalnie zużyć ciepła do ogrzania lokalu.

Wspólnota mieszkaniowa może narzucić właścicielom, ile muszą minimalnie zużyć ciepła do ogrzania lokalu.

Właściciel lokalu, zakręcając kaloryfery u siebie, wpływa na to, że inni płacą wyższe rachunki, dlatego zdaniem sądu okręgowego wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę ograniczającą takie praktyki. Spór na tym tle pojawił się w jednej ze wspólnot w Łodzi. Po legalizacji wszystkich ciepłomierzy w kamienicy wspólnota podjęła uchwałę, w której zobowiązała właścicieli do poniesienia kosztów centralnego ogrzewania stanowiących równowartość minimum 10 GJ na lokal za sezon grzewczy, plus koszty stałe.

Zaprotestowała jedna z właścioleek, której chłód nie przeszkadzał. Jej zdaniem uchwała narusza jej interes finansowy. Ogrzewała bowiem swój lokal oszczędnie za pomocą innych źródeł energii (prądu, gazu). Ponadto ma nowe okna i podwójne drzwi, co pozwala jej oszczędzać ciepło i powoduje, że temperatura w jej mieszkaniu nie spada poniżej 18° C.

Wspólnota mieszkaniowa tłumaczyła, że właścicielka z jednej strony korzysta na ogrzewaniu sąsiadów, a z drugiej strony sąsiedzi ci są narażeni na zwiększone koszty ogrzewania swoich lokali, co doskonale obrazuje wykaz zużycia ciepła w GJ według wskazań ciepłomierzy w poszczególnych lokalach. Mieszkanie przyległe do lokalu powódki są podobnej lub nawet mniejszej powierzchni, a zużywają dużo więcej energii cieplnej. Dodatkowo niedogrzewanie jednego z lokali nie jest bez znaczenia dla substancji całego budynku i części wspólnych.

Sąd okręgowy przyznał rację wspólnocie. Jego zdaniem powódka może czuć się pokrzywdzona oraz odbierać powziętą uchwałę jako formę złośliwości. Są to jednak wyłącznie jej indywidualne odczucia, które nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Sąd przyznał, że jest prawo do oszczędnego ogrzewania mieszkania, ale właścicielka musi liczyć się z tym, że jej działanie wkracza w uprawnienia właścicielskie jej sąsiadów, zmuszając ich do ponoszenia wyższych opłat za energię ciepłą. W sprawie należało zatem wyważyć interes powódki, zużywającej niewiele ciepła, oraz interes innych lokatorów, którzy mają prawo płacić wyłącznie za zużywaną przez siebie energię ciepłą.