

. Sygn. akt II C 713/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawa-Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Szymańska-Grodzka

Protokolant: protokolant Kalina Ruclak

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z M. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

1. uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjętą w dniu 28 kwietnia 2017 roku w punkcie 2, w części dotyczącej obciążenia kosztami obsługi recepcji równomiernie każdego lokalu, to jest około 35 (trzydziestu pięciu złotych) miesięcznie dla każdego lokalu;
2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. C. kwotę 577 (pięciuset siedemdziesięciu siedmiu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **II C 713/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 czerwca 2017 r. (data złożenia w Biurze Podawczym Sądu) powódka M. C., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty podjętej w dniu 28 kwietnia 2017 r. w części dotyczącej uiszczania kosztów obsługi recepcji w sposób równomierny przez każdy lokal – jako niezgodnej z prawem oraz o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym 10,39 zł z tytułu uzyskania wyciągu z działu I i II księgi wieczystej oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 28 kwietnia 2017 r. właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) podjęli uchwałę nr (...), na mocy której właściciele postanowili przywrócić obsługę recepcji.

W punkcie 2. postanowiono m. in. że kosztami obsługi recepcji obciąża się każdy lokal równomiernie, tj. w kwocie po ok. 35 zł miesięcznie. W ocenie powódki powyższy zapis narusza art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, który stanowi, że współwłaściciele lokali partycypują w ponoszeniu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w sposób proporcjonalny do przypadających im udziałów. W przedmiotowej sprawie żadne przesłanki nie przemawiają, aby ustalić jednakową opłatę dla wszystkich współwłaścicieli nieruchomości wspólnej za koszty obsługi recepcji.

(pozew wraz z uzasadnieniem i załącznikami – k. 2-10)

W odpowiedzi na pozew z 21 lipca 2017 r. (data nadania) pozwana, reprezentowana przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., w imieniu której działa profesjonalny pełnomocnik, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu wskazała, że koszty obsługi recepcji nie są składnikiem kosztów zarządu nieruchomością wspólną, o których mowa w art. 14 ustawy o własności lokali. Recepcjoniści mieli pełnić rolę gospodarzy domów, a w zakres ich obowiązków miało wchodzić m. in. ograniczenie ruchu akwizytorów, odbiór przesyłek, pomoc właścicielom w nagłych przypadkach tak, aby utrzymać dotychczasowy standard obsługi nieruchomości. Obok ochrony nieruchomości wspólnej stanowiła dodatkową ochronę, która winna być rozliczana równomiernie z każdego lokalu. W związku z tym, iż mieszkanie o większym metrażu nie generuje wyższych kosztów obsługi recepcji, aniżeli mieszkanie o mniejszym metrażu, rozliczenie kosztów z tego tytułu ustalono w jednakowej wysokości dla każdego lokalu. Nakład pracy recepcjonisty jest bowiem w obu przypadkach taki sam.

(odpowiedź na pozew wraz z uzasadnieniem i załącznikami – k. 21-43)

Na rozprawie w dniu 6 grudnia 2017 r. strony poparły dotychczas prezentowane stanowiska procesowe – powódka wniosła o uwzględnienie powództwa w całości, zaś pozwana wniosła o jego oddalenie.

(e-protokół rozprawy 00:01:56-00:13:39, 00:28:53-00:32:41, k.49, 51)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)

w budynku nr (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 28 kwietnia 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. podjęła uchwałę nr (...), na mocy której właściciele przywrócili obsługę recepcji w budynku Wspólnoty w celu utrzymania dotychczasowego standardu obsługi nieruchomości zapewniającego dodatkowe zabezpieczenie i ochronę nieruchomości wspólnej w części wewnętrznej budynków. W punkcie 2. uchwały ustalono, że szacowany miesięczny koszt obsługi recepcji wyniesie 12.000 zł miesięcznie, zaś kosztami obsługi recepcji obciążono każdy lokal równomiernie,

tj. w kwocie po ok. 35 zł miesięcznie dla każdego lokalu. Do zadań obsługi recepcji, zgodnie z punktem 3. uchwały należało m. in. dbanie o ogólne bezpieczeństwo, współpraca z ochroną nieruchomości w celu zwiększenia bezpieczeństwa, monitorowanie zdarzeń losowych i usterek, pomoc w ich usuwaniu, czuwanie by nie wchodziły osoby niepożądane, pilnowanie porządku w części wspólnej, zwłaszcza przy wyprowadzkach i pracach remontowych, dbanie o ład i porządek w holach głównych, na klatkach schodowych, w garażach i patiach, obchody klatek schodowych i garaży, odbiór przesyłek, pomoc właścicielom w nagłych przypadkach. Głosowanie odbyło się na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą zagłosowało 57,2% głosów członków, przeciw – 17,1%, 25,7% nie głosowało bądź też wstrzymało się od głosu. Powódka nie brała udziału w głosowaniu nad uchwałą.

(dowody: wyciąg z księgi wieczystej – k. 4, uchwała – k. 7, tabela – k. 39-41; zeznania świadka J. C. – e-protokół rozprawy 00:19:04-00:25:13, k. 50-51)

W istocie okoliczności faktyczne, w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy, nie były pomiędzy stronami przedmiotem sporu. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na dołączonych do akt dowodach z dokumentów, które nie były kwestionowane pod względem wiarygodności i autentyczności przez strony, a Sąd nie mając też do tego podstaw, uznał je za wiarygodne źródło dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd jedynie uzupełniająco wziął pod uwagę zeznania świadka J. C., przedstawiciela zarządcy nieruchomości, uznając za wiarygodne źródło dla poczynienia ustaleń.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892, dalej jako „u.w.l.”) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z § 1a cytowanego artykułu powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z art. 25 ust. 2 u.w.l. zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Przepis art. 14 u.w.l. zawiera otwarty katalog wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, choć de facto posługuje się pojęciem „kosztów zarządu nieruchomością wspólną”. Ustawa zalicza do powyższej kategorii w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za media w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, koszty ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zaskarżona uchwała, w ocenie Sądu, narusza przepis art. 12 ust. 2 u.w.l.

Z treści uchwały w sposób niebudzący wątpliwości Sądu wynika, że recepcja powołana została w znacznym stopniu dla dodatkowej ochrony i zabezpieczenia nieruchomości wspólnej. Świadczy o tym zwłaszcza zakres zadań, do których obsługa recepcji była zobowiązana, np. pilnowanie porządku w części wspólnej, zwłaszcza przy wyprowadzkach i pracach remontowych, dbanie o ład i porządek w holach głównych, na klatkach schodowych, w garażach i patiach, obchody klatek schodowych i garaży, dbanie o ogólne bezpieczeństwo, czy wreszcie czuwanie, by nie wchodziły osoby niepożądane oraz ograniczenie ruchu akwizytorów. Pozwana nie udowodniła przy tym, by obsługa recepcyjna w budynku wspólnoty miała chronić w dominującej części prawo własności indywidualnej poszczególnych właścicieli lokali. Co do zasady ani treść uchwały, ani przeprowadzone w sprawie dowody nie pozwalają na ścisłe, precyzyjne ustalenie zakresów, w jakich obsługa recepcji ma dotyczyć sfer indywidualnej i wspólnej własności. Jednakże o ile można uznać, iż w wypadku wyłącznego lub przeważającego celu przywrócenia recepcji

w postaci ochrony indywidualnej własności i potrzeb poszczególnych współwłaścicieli odpowiedzialność za koszty jej obsługi winni ponosić właściciele lokali równomiernie, w sposób jednakowy, tożsamy, o tyle w sytuacji odmiennej, gdy recepcja w części, a w świetle treści uchwały wręcz przede wszystkim ma zabezpieczać nieruchomość wspólną wewnątrz budynku – odstąpienie od zasady proporcjonalnego obciążenia właścicieli lokali kosztami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej – jawi się jako nieusprawiedliwione. W ocenie Sądu, przyjęcie, że wszyscy współwłaściciele ponoszą w jednakowym (niezależnym

od wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) stopniu ciężar kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jest sprzeczne z art. 12 ustawy o własności lokali. W okolicznościach niniejszej sprawy wprowadzenie różnicowania, ze względu na wysokość udziału w nieruchomości wspólnej,

w obciążeniach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stanowiłoby realizację zasady równych praw i obowiązków współwłaścicieli.

Podsumowując, uchwała pozwanej, w ocenie Sądu, spełniła wszystkie trzy przesłanki z art. 25 ust. 1. – była niezgodna z art. 12 ust. 2 ustawy

o własności lokali, a przez to naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interes powódki, i w związku z tym należało ją uchylić.

Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i zawartej w nim zasady odpowiedzialności za wynik procesu. W związku z tym, iż pozwana przegrała niniejszą sprawę w całości, Sąd obciążył ją kosztami procesu, w skład

których weszły koszty zastępstwa procesowego powódki w kwocie 360 zł, stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. poz. 1804,) kwota 200 zł uiszczona przez powódkę tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

SSO Anna Szymańska-Grodzka