

Sygn. akt V ACa 478/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SO (del.) Joanna Piwowarun - Kołakowska

Protokolant: Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "C. (...) /4" w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. akt II C 528/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej "C. (...) /4" w W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Joanna Piwowarun – Kołakowska Ewa Kaniok Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 478/20

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 30 maja 2019 r. (...) Sp. z o.o. w M. wniosła o uchylenie uchwały nr 1/2019 właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „C. (...) /4” w W. w sprawie ustalenia standardu utrzymania i obsługi nieruchomości w zakresie usług typu „concierge” realizowanych na rzecz właścicieli lokali we Wspólnocie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką kilku niemieszkalnych lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty przy ul. (...) i ul. (...), których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 1910,70 m². Pismem z 18 kwietnia 2019 r. została poinformowana przez pozwaną o podjętej uchwale nr 1/2019. Zarzuciła, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ koszty związane z usługami concierge nie są uzasadnione w świetle wydatków związanych z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej w należyтым stanie, a

ponadto w miesięcznej opłacie uwzględniony jest bardzo ograniczony zakres usług concierge, co przekłada się na konieczność ponoszenia opłat dodatkowych niemal w każdym przypadku próby korzystania z tych usług. Dodatkowo wskazała, że zaskarżona uchwała narusza jej obiektywnie uzasadnione interesy, ponieważ:

- powódka jest właścicielem lokali o stosunkowo dużej powierzchni, co wiąże się z koniecznością partycypacji przez nią w znacznej części kosztów utrzymania usług concierge,
- usługi concierge w zasadniczej mierze odpowiadają potrzebom gospodarstw domowych (lokali mieszkalnych), podczas gdy powódka jest właścicielem lokali niemieszkalnych (biurowych, usługowych [w tym gastronomicznego] oraz miejsc postojowych w garażu podziemnym),
- powódka jest właścicielem lokali niemieszkalnych, których najemcy nie są zainteresowani korzystaniem z usług concierge,
- usługi concierge świadczone są w budynku położonym pod innym adresem (ul. (...)) niż budynek, w którym zlokalizowane są lokale niemieszkalne należące do powódki (ul. (...)),
- wzrost opłat czynszowych związany z usługami concierge ograniczy konkurencyjność stawek czynszu najmu lokali powódki,
- powódka jest zmuszona pokrywać znaczną część kosztów usług concierge, podczas gdy jest właściwie pozbawiona możliwości i potrzeby z nich korzystania, co sprawia, że pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej uzyskują korzyści jej kosztem.

Powódka zaznaczyła również, że we Wspólnocie funkcjonuje praktyka podziału kosztów zgodnie z zasadą, że koszty ponoszą wyłącznie właściciele korzystający z danego dobra i taki sam mechanizm powinien jej zdaniem zostać zastosowany w zakresie usług concierge.

Wspólnota Mieszkaniowa „C. (...) / 4” w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała w pełni odpowiada prawu i jest zgodna z szeroko rozumianym interesem członków Wspólnoty. Przyjęcie uchwały nr 1/2019 i przystąpienie do jej realizacji stanowi optymalne rozwiązanie niezbędne dla utrzymania wysokiego standardu nieruchomości pozwanej Wspólnoty, która jest nieruchomością segmentu premium, liczącą 236 apartamentów o wysokim standardzie. Zaznaczyła, że usługa typu concierge jest realizowana we Wspólnocie od momentu jej powstania o czym powódka z pewnością była informowana przed podjęciem decyzji o nabyciu lokali w tego typu budynku. Właściciele lokali podejmując zaskarżoną uchwałę nie naruszyli zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także nie naruszyli interesów powódki, gdyż miesięczny udział w kosztach utrzymania usługi typu concierge został podzielony równomiernie pomiędzy wszystkich właścicieli lokali, stawki za obsługę usługi typu concierge są jednakowe dla wszystkich właścicieli lokali. Oferta spółki (...), która realizuje usługę concierge w budynku pozwanej jest szeroka i realizuje potrzeby zarówno właścicieli lokali mieszkalnych jak i niemieszkalnych (usługowych). Powódka prowadząc działalność gospodarczą za pośrednictwem usługi concierge może skorzystać z szerokiej oferty omawianej usługi. Zdaniem pozwanej, podjęcie uchwały nr 1/2019 i przystąpienie do jej realizacji świadczy o najwyższej dbałości o utrzymanie wysokiego standardu nieruchomości wspólnej członków Wspólnoty, zwłaszcza mając na uwadze rodzaj, lokalizację i standard nieruchomości. Uchylenie zaskarżonej uchwały byłoby sprzeczne z wolą właścicieli lokali, którzy zagłosowali za realizacją usługi typu concierge w pozwanej Wspólnocie, a która jest niezbędna do utrzymania wysokiego standardu budynku.

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „C. (...) / 4” w W. nr 1/2019 z 5 kwietnia 2019 r., w punkcie drugim zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej „C. (...) / 4” w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 577 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. jest właścicielem sześciu niemieszkalnych lokali znajdujących się we Wspólnocie, z czego dwa z nich znajdują się w budynku przy ul. (...), a cztery przy ul. (...), dla których (...) w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...). Łączna powierzchnia użytkowa lokali spółki wynosi 1910,70 m⁽²⁾. Z lokalami związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ew. (...) z obrębu (...), dla której (...) w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powyższe lokale stanowią wyłącznie lokale niemieszkalne (biura, lokale usługowe [lokal gastronomiczny] oraz związane z nimi miejsca postojowe w hali garażowej). Powódka w ramach prowadzonej działalności wynajmuje przedmiotowe lokale.

Budynek C. przy ul. (...) to 44-piętrowy prestiżowy budynek apartamentowy o wysokości 160 metrów, posiadający 236 wykończonych i wyposażonych apartamentów. Natomiast budynek przy ul. (...) to nowoczesny, 4 piętrowy, samodzielny budynek biurowy będący organizacyjnie częścią prestiżowego kompleksu C. (...)/4. W budynku znajdują się 3 wejścia, nie ma tam wspólnej recepcji, portierni ani klatki.

W dniu 5 kwietnia 2019 r. właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej „C. (...)/4” w W. podjęli uchwałę nr 1/2019 w sprawie ustalenia standardu utrzymania i obsługi nieruchomości w zakresie usług typu „concierge” realizowanych na rzecz właścicieli lokali.

Właściciele lokali postanowili, że:

1. w standard obsługi nieruchomości wspólnej Wspólnoty oraz usług realizowanych na rzecz właścicieli lokali wchodzi usługi typu concierge, realizowane przez dedykowanych dla nieruchomości wspólnoty pracowników profesjonalnej firmy świadczącej usługi w tym zakresie,
2. zakres usług concierge musi obejmować bezpłatną realizację wszystkich usług wykonywanych przez concierge na miejscu z zakresu referencyjnego stanowiącego załącznik nr 1 uchwały,
3. w ramach usług wskazanych w pkt 1. firma świadcząca usługi concierge może pobierać opłaty za usługi obce (np. zamówienia dla klienta usług w innych podmiotach, transport etcetera), jak również za usługi realizowane poza stanowiskiem concierge na terenie nieruchomości Wspólnoty,
4. koszty usług, o których mowa w pkt. 1., z wyłączeniem kosztów o których mowa w pkt. 3., wchodzi w koszty utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnoty,
5. miesięczny koszt usług concierge nie może przekroczyć kwoty 27 000 zł brutto, przy czym wysokość tych kosztów w latach kolejnych oraz związanych z nimi zaliczek może ulec zmianie,
6. z dniem wejścia w życie uchwały właściciele lokali będą uiszczać zaliczki na usługi concierge wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej oraz zatwierdzonego miesięcznego kosztu usługi zgodnie z pkt. 5 powyżej,
7. uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały stanowi oferta spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawierająca przykłady usług concierge i ich cennik. Zgodnie z ww. ofertą do zakresu usług concierge wchodzi m.in.: organizacja i dostarczanie zakupów (leki, żywność, artykuły higieniczne), organizacja i dostarczanie kwiatów, organizacja opieki nad dziećmi, organizacji opieki nad osobami starszymi, nad zwierzętami np. zamawianie taxi, informacje i organizacja usług technicznych (pranie, sprząatanie, prasowanie, RTV/AGD, ślusarskie, hydrauliczne, stolarskie murarskie, malarskie, glazurnicze, parkieciarskie), umówienie wizyty lekarskiej, tłumaczenia pisemne i ustne, organizacja sesji zdjęciowej, usługa organizacji imprez okolicznościowych, aranżowanie spotkań z ludźmi, organizacja podróży i wycieczek i związane z nimi usługi (np. porównywanie cen lotów, rezerwacja i zakup biletów lotniczych, rezerwacja hoteli, ubezpieczenia

turystyczne, organizacja transferu itd.), organizacja udziału w wydarzeniach kulturalnych (rezerwacja, organizacja, dostarczanie biletów do kin, teatrów, opery i inne imprezy sportowe i kulturalne, informacje o rozrywkach i wydarzeniach kulturalnych w danym miejscu i czasie, monitoring polecanych wydarzeń kulturalnych i sportowych itp.), informacja o polecanych restauracjach na świecie, rezerwacja stolików w restauracjach, organizacja cateringów, usługi związane z motoryzacją (organizacja usług samochodowych, jazd testowych, pomoc w nagłych przypadkach), usługi związane z modą (poszukiwanie, zamawianie, zakup, szycie na miarę, aranżacja zakupów z projektantami, aranżacja zakupów ze stylistą, zaproszenia na pokazy mody, etc.), rekomendowanie salonów SPA, umawianie wizyty w SPA, klinikach urody i medycyny estetycznej, salonach fryzjerskich i kosmetycznych, usługi związane z wydarzeniami sportowymi (rezerwacje w klubach sportowych, rezerwacja, organizacja i dostarczanie biletów na imprezy sportowe, pomoc w zgłaszaniu uczestnictwa w turniejach, rozgrywkach, usługi prywatnych trenerów, dietetyków), usługi związane z organizacją aktywności fizycznej, usługa przypominania o ważnych datach, wskazywanie pomysłów na prezenty.

W cenniku operacyjnymi wskazano, że w ramach ustalonej uchwałą opłaty za usługi concierge, właścicielom przysługuje jedynie świadczenie realizacji danego zadania przez 15 minut oprócz czasu związanego z dojazdem (po upływie tego czasu usługa staje się dodatkowo płatna) oraz wydruk 3 stron A4 w ramach usługi „wydruki/ksero”.

Uchwała została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie w dniu 5 kwietnia 2019 r. Za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele posiadający 53,922% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko właściciele posiadający 4,890% udziałów.

O podjęciu uchwały nr 1/2019 (...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. została poinformowana przez Zarząd Wspólnoty pismem z 18 kwietnia 2019 r. W piśmie tym Wspólnota poinformowała powódkę o wysokości opłat za usługę concierge, wskazując, że kwota miesięczna, począwszy od maja 2019 r. wynosi 27 000 zł brutto z podziałem na wszystkie lokale (w tym lokal garażowy), co daje kwotę 0,65 zł/m² powierzchni lokalu oraz 21,39 mp.

Stanowisko concierge'a znajduje się w budynku wieżowca C. przy ul. (...), gdzie zlokalizowane są jedynie lokale mieszkalne. Usługi concierge są usługami świadczonymi wyłącznie dla właścicieli poszczególnych lokali, w żadnym zakresie nie dotyczą nieruchomości wspólnej.

Przed podjęciem uchwały nr 1/2019 i w dacie zakupu przez powódkę lokali niemieszkalnych w budynku Wspólnoty na terenie nieruchomości Wspólnoty realizowana była usługa concierge na rzecz właścicieli lokali. Usługa ta finansowana była przez developera - spółkę (...) Sp. z o.o. sp.k., któremu zależało na podniesieniu prestiżu nieruchomości, a w konsekwencji wartości sprzedawanych lokali. Do czasu podjęcia zaskarżonej uchwały koszty finansowania tej usługi nie były doliczane do czynszu i przenoszone na właścicieli lokali.

Powódka ani najemcy wynajmowanych przez powódkę lokali niemieszkalnych nie korzystają z usług concierge. Najemcy lokali biurowych nie przechodzą przez budynek przy ul. (...) i nie mają styczności z conciergem. Firmy wynajmujące lokale użytkowe od powódki posiadają własne sekretariaty i organizują sobie usługi we własnym zakresie. Powódka poinformowała najemców lokali biurowych, że będą obciążani kosztami usług concierge. Najemcy zaprotestowali przeciwko obciążaniu ich tymi kosztami.

Sąd Okręgowy wskazał, że stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Powódka dochowała 6-tygodniowego termin do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia przedmiotowych uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Sądu I instancji powódka wykazała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa a także, że narusza interes powódki jako właściciela lokali użytkowych, a zatem zaistniały przesłanki wskazane w art. 25 ustawy o własności lokali uzasadniające jej uchylenie.

Obowiązek partycypacji właścicieli lokali w kosztach zarządu nieruchomością wspólną wynika wprost z regulacji zawartej w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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. Przykładowe wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zawiera art. 14 ustawy o własności lokali. Oznacza to, że właściciele poszczególnych lokali mogą zostać obciążeni na mocy uchwały Wspólnoty wyłącznie takimi kosztami, które pozostają w związku z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

W przywołanym art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali określony został dozwolony zakres działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej - jest ona powołana do decydowania wyłącznie o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Wspólnota mieszkaniowa może zatem podejmować uchwały wyłącznie dotyczące nieruchomości wspólnych, zarządzania nieruchomością wspólną i związane z kosztami zarządzania nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu I instancji koszty związane z finansowaniem usługi concierge, w kształcie przyjętym w zaskarżonej uchwale nr 1/2019, nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Usługi te są świadczone wyłącznie na rzecz właścicieli poszczególnych lokali. Także zakres usług wchodzących w skład usługi concierge działającej w pozwanej Wspólnocie wskazuje, że usługi concierge nie mogą być świadczone na rzecz nieruchomości wspólnej.

Skoro usługa concierge (niezależnie od tego z jak prestiżowym budynkiem mamy do czynienia) nie stanowi kosztu związanego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, to w konsekwencji właściciele poszczególnych lokali nie mogą zostać takim kosztem obciążeni na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeśli właściciele poszczególnych lokali wyrażają chęć korzystania z tego typu usług na terenie nieruchomości mogą oczywiście zdecydować o realizowaniu tej usługi, jednak nastąpić to powinno na podstawie porozumienia między zainteresowanymi właścicielami poszczególnych lokal, a nie na podstawie uchwały Wspólnoty.

W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr 1/2019 podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem rozstrzygała o kosztach niezwiązanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, co wykracza poza zakres kompetencji wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała narusza również interes powódki jako właściciela lokali. Powódka w ramach prowadzonej działalności wynajmuje osobom trzecim lokale niemieszkalne przy ul. (...). Uchwała nr 1/2019 bezpośrednio dotyczy interesów powódki, gdyż nakłada na nią obowiązek ponoszenia dodatkowych kosztów (niezwiązanych z nieruchomością wspólną), a dodatkowo koszty te dotyczą usług, z których powódka jako właścicielka lokalu ani najemcy jej lokali nie korzystają. Słusznie podnosiła strona powodowa, że wzrost opłat czynszowych związanych z usługami concierge może ograniczyć konkurencyjność stawek czynszu najmu lokali powódki.

Koszty usługi concierge, jako koszty niezwiązane z utrzymaniem i zarządem nieruchomością wspólną, nie powinny obciążać właścicieli lokali niemieszkalnych, którzy z tego typu usług nie korzystają i nie chcą z nich korzystać. Zaskarżona uchwała prowadzi do uzyskania przez właścicieli lokali mieszkalnych, korzystających z usługi concierge w budynku Wspólnoty korzyści kosztem powódki, która w wyniku podjęcia uchwały bezpodstawnie zobowiązana została do partycypowania w kosztach finansowania tej usługi.

Okoliczność, że budynek jest prestiżowy i zasadna jest obsługa w zakresie usług concierge nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niezależnie bowiem od tego jak bardzo prestiżowy jest budynek, koszty tej usługi nie stanowią kosztów związanych z nieruchomością wspólną i nie mogą być przedmiotem uchwały Wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i zarzuciła naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych będących podstawą rozstrzygnięcia i poczynienie z nich nietrafnych wniosków, które pozostają w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i prowadzą do przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów poprzez przyjęcie, że:

a. budynek przy ul. (...) to samodzielny budynek biurowy, podczas gdy nieruchomości przy ul. (...) stanowi jeden budynek (...), a zatem usługa concierge obejmuje nie tylko część mieszkaniową, ale również usługową,

b. usługi typu concierge są usługami świadczonymi wyłącznie dla właścicieli poszczególnych lokali i w żadnym zakresie nie dotyczą nieruchomości wspólnej, podczas gdy usługi typu concierge są ogólnodostępne dla wszystkich właścicieli lokali Pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej,

c. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu standard budynku (...) przy ul. (...) w W., podczas gdy usługa typu concierge w budynku (...) przy ul. (...) realizowana jest od początku użytkowania tego budynku i stanowi element budynku (...) z uwagi na jego funkcjonalność tak samo jak wyposażenie budynku (...) w siłownię, portiernię, klub fitness i inny zakres usług dodatkowych,

d. usługa typu concierge nie była świadczona na rzecz Powódki, podczas gdy taka usługa jest dowolna, a Powódka z własnego wyboru nie korzystała z usługi typu concierge,

2. art. 212 § 1 w zw. z art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego przez nieuzasadnione dokonanie oceny zeznań przedstawiciela Powoda złożonych w trybie informacyjnego słuchania stron, które nie jest środkiem dowodowym i nie podlega ocenie w trybie art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, co skutkowało błędnymi ustaleniami stanu faktycznego.

naruszenie przepisu prawa materialnego:

3. art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa i narusza interes Powoda, podczas gdy uchwała nr 1/2019 jest zgodna z prawem i nie narusza interesu Powoda,

4. art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię wskutek nieprawidłowego przyjęcia, że uchwała nr 1/2019 rozstrzygała o kosztach niezwiązanych z zarządzeniem nieruchomością wspólną, podczas gdy usługa typu concierge świadczona jest dla wszystkich właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I i II instancji, wg norm prawem przepisanych; ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że w skład pozwanej wspólnoty wchodzi dwa budynki: budynek przy ul. (...) i budynek przy ul. (...). Powódka nie przedstawiła dowodów, które

mogłyby obalić to ustalenie. Nie ma ono jednak większego znaczenia albowiem spór w sprawie niniejszej dotyczy przede wszystkim wykładni prawa.

Rację ma apelujący, że twierdzenia złożone w trybie informacyjnego wysłuchania stron, nie są środkiem dowodowym, jednak w sprawie niniejszej sąd I instancji wysłuchał członka zarządu powoda - M. K. w charakterze strony, w trybie art. 299 i 304 k.p.c., zatem władny był ocenić jej zeznania w trybie art. 233 par. 1 k.p.c.

Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego nie są trafne.

Wspólnota mieszkaniowa uprawniona jest do podejmowania decyzji tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Definicja nieruchomości wspólnej zawarta jest w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali (u.w.l.), zgodnie z którym „nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. W razie gdy w skład jednej nieruchomości wchodzi kilka budynków, nieruchomość wspólna składa się z części tych wszystkich budynków (art. 3 ust. 5 u.w.l.).

Artykuł 12 ust.1 u.w.l. stanowi, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej stosownie do ich udziałów w tej nieruchomości.

Artykuł 14 u.w.l. zawiera przykładowe wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczając do nich w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele niż wymienione w art. 14 u.w.l., jeżeli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej a więc z utrzymaniem gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Rację ma sąd I instancji, że wydatki na pokrycie kosztów usługi concierge nie mogą być zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, gdyż usługa ta nie ma nic wspólnego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaś wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do zaliczenia do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej kosztów nie związanych z utrzymaniem gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. W skład usługi concierge wchodzi między innymi organizacja zakupu i dostarczania leków, żywności, kwiatów (we wskazane miejsce), organizacja opieki nad dziećmi, organizacja opieki nad osobami starszymi, nad zwierzętami domowymi, organizacja usług takich jak pranie, sprzątanie, prasowanie, organizacja sesji zdjęciowej, organizacja imprezy okolicznościowej, aranżowanie spotkań z ludźmi świata biznesu, mycie samochodu, jazdy testowe itp. Rację ma sąd I instancji, że w/w usługi służą zaspokojeniu indywidualnych potrzeb członków wspólnoty mieszkaniowej. W związku z tym właściciele poszczególnych lokali nie mogą być obciążeni kosztami tego rodzaju usług na podstawie uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej w trybie art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. Uchwała taka narusza art. 12 ust. 2 u.w.l. i jako taka podlega uchyleniu.

Nic nie stoi na przeszkodzie aby właściciele lokali, zainteresowani usługą concierge zawarli stosowną umowę z podmiotem oferującym w/w usługę, jednak kosztów takiej usługi nie mogą przerzucać na właścicieli lokali, którzy nie są ową usługą zainteresowani i nie chcą z niej korzystać. Koszty usługi concierge jako nie stanowiące kosztów

utrzymania nieruchomości wspólnej nie obciążają współwłaścicieli tej nieruchomości stosownie do art. 12 ust. 2 i 13 ust. 1 u.w.l. i nie mogą być mocą uchwały wspólnoty zaliczone do kosztów zarządu nieruchomością wspólną niezależnie od standardu nieruchomości wspólnej i jej prestiżu. Pozwana nie wykazała, że usługa koncertu zwiększa funkcjonalność nieruchomości. Usługa ta nie ogranicza się do organizowania zajęć w siłowni bądź klubie fitness znajdujących się na nieruchomości wspólnej. W przyjętej ofercie mowa jest m. innymi o organizowaniu wyjazdów i wyjazdów poza nieruchomość wspólną, a zatem o zaspokajaniu potrzeb współwłaścicieli związanych z kulturą i rozrywką poza częściami budynku i urządzeń, objętych współwłasnością przymusową. Wbrew wywodom apelacji nie można stawiać znaku równości pomiędzy usługą koncertu a usługami typu monitoring, ochrona, recepcja, których zakres jest wyraźnie ograniczony do nieruchomości wspólnej i które stanowią element zarządu taką nieruchomością, w przeciwieństwie do usługi koncertu, która sprowadza się do zaspokajania osobistych potrzeb współwłaścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową i załatwiania za nich spraw takich jak np. opieka nad dzieckiem, czy zrobienie zakupów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi pozwaną, która przegrała spór .

Edyta Jefimko Ewa Kaniok Joanna Piwowarun - Kołakowska