

Sygn. akt II C 528/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Katarzyna Waseńczuk

Protokolant: Przemysław Mazur

po rozpoznaniu na rozprawie w Warszawie w dniu 14 lipca 2019 r.

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

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” w W.

o uchylenie uchwały nr (...) z 5 kwietnia 2019 r.

I. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. nr (...) z 5 kwietnia 2019 r.,

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych), w tym kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt II C 528/19

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 30 maja 2019 r. (k.27) (...) Sp. z o.o. w M. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. (dalej: „Wspólnota”) 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 m<sup>(2)</sup>. Pismem z 18 kwietnia 2019 r. została poinformowana przez pozwaną o podjętej uchwale nr (...). Zarzuciła, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ponieważ koszty związane z usługami concierge nie są uzasadnione w świetle wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w należytym 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 utrzymywania 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 (biurowych i usługowych, w tym lokalu gastronomicznego), których najemcy nie są zainteresowani korzystaniem z usług concierge,

- najemcy lokali biurowych korzystają z własnych sekretariatów i nie są zainteresowani udziałem w kosztach utrzymania dodatkowego, zewnętrznego i niewyspecjalizowanego w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej sekretariatu,
- 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, w szczególności właściciele lokali mieszkalnych, uzyskują korzyści jej kosztem.

Powódka zaznaczyła również, że we Wspólnocie nie występuje utarta praktyka równego podziału wszystkich kosztów między właścicieli, tzn. 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 (pozew k. 3-5)

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała w pełni odpowiada prawu, jest zgodna z szeroko rozumianym interesem członków Wspólnoty, którzy sami to potwierdzili przez głosowanie nad podjęciem tej uchwały w dniu 5 kwietnia 2019 r. Zdaniem pozwanej przedstawione w treści pozwu zarzuty dotyczące rzekomej sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością są całkowicie bezpodstawne. Przyjęcie uchwały nr (...) 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, którzy ponadto nie sprzeciwiają się tego typu usłudze. Wspólnota wskazała, że 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, podobnie jak inni właściciele lokali usługowych, skorzystać z szerokiej oferty omawianej usługi. Zdaniem pozwanej, podjęcia uchwały nr (...) i przystąpienie do jej realizacji świadczy o najwyższej dbałości dla utrzymania 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 (odpowiedź na pozew k. 38-45).

W replice do odpowiedzi na pozew powódka wskazała, że nie neguje wysokiego standardu budynku (...) i związanej z nim konieczności zapewnienia ponadstandardowych usług dla mieszkańców, jednak jej zdaniem usługi wzbogacające mieszkalne funkcje budynku powinny być finansowane przez głównych zainteresowanych, tj. właścicieli lokali mieszkalnych. Potwierdziła również, że usługa concierge przed podjęciem zaskarżonej uchwały oraz w dacie nabywania lokali przez powódkę była realizowana w budynku Wspólnoty. Podniosła przy tym, że do czasu podjęcia zaskarżonej uchwały koszty z tą usługą związane nie były uwzględniane w czynszu i przenoszone na właścicieli wszystkich lokali. Wskazała, że usługi typu concierge nie są niezbędne dla właścicieli lokali niemieszkalnych. Ponadto podniosła, że usługi typu concierge, zgodnie z zapisami noty księgowej wystawionej przez pozwaną na rzecz powódki,

wyłączone są z kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, co oznacza że koszt ten jest kwalifikowany jako koszt indywidualny ( replika na odpowiedź na pozew k. 63-64).

W piśmie złożonym 14 lutego 2020 r. powódka podniosła, że usługi typu concierge nie służą zarządowi i utrzymaniu nieruchomości wspólnej, co pozostaje w sprzeczności z art. 12 ust. 2 i art. 14 ustawy o własności lokali (pismo powódki k. 107).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w M. jest właścicielem sześciu niemieszkalnych lokali znajdującej się we Wspólnocie, z czego dwa z nich znajdują się w budynku przy ul. (...), a cztery przy ul. (...), dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...). Łączna powierzchnia użytkowa lokali spółki wynosi 1910,70 m<sup>2</sup>. Z lokalami związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ew. 12 z obrębem (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa 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 (wyciągi z KW k. 7-18, postanowienia Sądu Rejonowego w Rzeszowie, k. 19-20).

Budynek (...) 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 (...). W budynku znajdują się 3 wejścia, nie ma tam wspólnej recepcji, portierni ani klatki ( przesłuchanie przedstawiciela powódki M. K. k. 135, 130, zeznania świadka M. D. 130v.-131).

W dniu 5 kwietnia 2019 r. właściciele lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” w W. podjęli uchwałę nr (...) 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 ecr.), 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 (...) 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 stanowiła 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, sprzątanie, 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 związane (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, organizacji 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 (uchwała nr (...) wraz załącznikiem k. 21v-26).

O podjęciu uchwały nr (...) (...) 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 (...) zł brutto z podziałem na wszystkie lokale (w tym lokal garażowy), co daje kwotę (...)zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni lokalu oraz 21,39 mp (pismo Wspólnoty z 18 kwietnia 2018 r. wraz z załącznikiem k. 21-26).

Stanowisko concierge'a znajduje się w budynku wieżowca (...)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 (przesłuchanie przedstawiciela powódki M. K. k. 135, 130, zeznania świadka M. D. 130v.-131, zeznania świadka A. S. k. 134-135).

Przed podjęciem uchwały nr (...) 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 (przesłuchanie przedstawiciela powódki M. K. k. 135, 130, zeznania świadka K. W. k. 131v).

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 (przesłuchanie przedstawiciela powódki M. K. k. 135, 130, zeznania świadka M. D. 130v.-131, zeznania świadka A. G. k. 131-131v, zeznania świadka A. S. k. 134-135).

Opisany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów, zgromadzonych w aktach, których prawdziwość i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd oparł się również na dokumentach złożonych w kserokopiach, gdyż nie kwestionowała ich żadna ze stron niniejszego postępowania, a zatem zbędne było żądanie dołączenia ich w formie oryginału.

Sąd generalnie dał wiarę zeznaniom złożonym przez świadków: M. D., A. G., K. W. i A. S.. Zeznania świadków były spójne i wzajemnie się uzupełniały. Sąd miał przede wszystkim na uwadze zeznania świadka A. S. (administratora nieruchomości), która wskazała, że usługi concierge stanowią usługi wyłącznie dla właścicieli poszczególnych lokali oraz, że nie posiada ona wiedzy żeby jakiegokolwiek usługi concierge dotyczyły nieruchomości wspólnej.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach złożonych przez przedstawiciela powódki, które również generalnie uznał za wiarygodne. Zeznania złożone przez powódkę były spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami przesłuchanych świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Po zapoznaniu się ze zgromadzonym materiałem dowodowym Sąd uznał, że roszczenie powódki jest uzasadnione.

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. Powództwo to, stosownie do art. 25 ust. 1a ustawy, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Bezsporne w sprawie było, że powódce, jako właścicielowi lokali i członkowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługiwało prawo do zaskarżenia uchwały, objętej niniejszym postępowaniem. Bezsporne pomiędzy stronami było także podjęcie uchwały nr (...) w dniu 5 kwietnia 2019 r., w wyniku głosów zebranych indywidualnie.

Powódka dochowała 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia przedmiotowych uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Strona pozwana nie kwestionowała, że o podjęciu uchwał powódka została powiadomiona w piśmie z 18 kwietnia 2019 r. Pozew w niniejszej sprawie złożony został natomiast w dniu 30 maja 2019 r.

Wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. W tym kontekście niezrozumiałą jest podnoszony przez powódkę argument, że „uchwała jest zgodna z wolą większości właścicieli”, co ma świadczyć o bezzasadności powództwa. Gdyby przyjąć logikę pozwanej to brak byłoby podstaw do uznania zasadności zaskarżenia jakiegokolwiek skutecznie podjętej przez właścicieli uchwały.

Niezależnie od powyższego skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej.

W ocenie Sądu 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 koszty związane z finansowaniem usługi concierge, w kształcie przyjętym w zaskarżonej uchwale nr (...), nie stanowią kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Jak wynika ze zgodnych zeznań świadków oraz strony powodowej, usługi te są świadczone wyłącznie na rzecz właścicieli poszczególnych lokali i z nieruchomością wspólną nie mają żadnego związku. Także zakres usług wchodzących z 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. Decyzje dotyczące zarządu nieruchomością, niestanowiącą nieruchomości wspólnej (jak to miało miejsce w zaskarżonej uchwale nr (...)) nie może bowiem następować poprzez podejmowanie uchwał przez wszystkich członków wspólnoty. 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 zaskarżona uchwała nr (...) podlegała uchyleniu jako sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, albowiem rozstrzygała ona 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. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest dla niego niekorzystna (z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego), krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała z kolei ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty jeżeli jest wynikiem wadliwego działania zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (zob. wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 5.12.2019 r., XII C 784/19).

Bezsporne między stronami było, że powódka w ramach prowadzonej działalności wynajmuje osobom trzecim lokale niemieszkalne przy ul. (...). Nie ulega zatem wątpliwości, że uchwała nr (...) 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 związany z usługami concierge może ograniczyć konkurencyjność stawek czynszu najmu lokali powódki.

Nie powinno budzić wątpliwości, że koszty usługi koncertu, 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 koncertu w budynku Wspólnoty korzyści kosztem powódki, która w wyniku podjęcia uchwały bezpodstawnie zobowiązana została do partycypowania w kosztach finansowania tej usługi.

Podnoszona przez stronę pozwaną okoliczność, że budynek jest prestiżowy i zasadna jest obsługa w zakresie usług koncertu nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej 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 podejmowanej przez Wspólnotę.

Z powyższych względów dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miała również okoliczność czy w innych budynkach usługa taka jest wykonywana oraz okoliczność czy strona powodowa przed podjęciem zaskarżonej uchwały negocjowała realizowaną w budynku Wspólnoty usługę koncertu. Podkreślenia wymaga, że powódka nie miała powodu do negocjowania zasadności realizacji tego typu usługi skoro usługa ta, do chwili podjęcia zaskarżonej uchwały, finansowana była przez dewelopera a powódka nie ponosiła z tego tytułu żadnych kosztów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że uchwała nr (...), jako sprzeczna z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz z interesem powódki powinna zostać uchylona, co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie, z którym proces zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty przez niego poniesione. Wobec tego w niniejszej sprawie należało zasądzić zwrot kosztów od pozwanej na rzecz powódki, na które to koszty składała się opłata od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego powódki w wysokości 360 zł, ustalonej na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sędzia SO Katarzyna Waseńczuk

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)