

Sygn. akt I ACa 205/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz (spr.) SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. F. i K. F.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 listopada 2014 r., sygn. akt II C 374/14

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. nr(...) z dnia 18 lutego 2014 roku, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu;

II oddala apelację w pozostałej części;

III zasądza od pozwanej na rzecz powodów 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów

postępowania apelacyjnego.

SSO del. Ewa Solecka	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Anna Bohdziewicz
----------------------	--------------------------	----------------------

UZASADNIENIE

Powodowie W. F. i K. F. domagali się uchylecia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. o numerach: (...) i (...), z dnia 18 lutego 2014 r.. Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali, iż są właścicielami lokali o numerach: (...) w budynku przy ul. (...) w K. i razem z innymi właścicielami lokali wyodrębnionych tworzą wspólnotę mieszkaniową. Powodowie są jednocześnie współnikami (...) sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest m.in. praktyka dentystyczna. Na zebraniu wspólnoty w dniu 18 lutego 2014 r. rozpoczęto głosowanie na uchwałę nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji jako część kosztów zarządu, określonych w planie gospodarczym na rok 2014. Zgodnie z tą uchwałą powodowie mieli płacić miesięczną zaliczkę na koszty zarządu w wysokości 10 zł/m⁽²⁾, natomiast wszyscy pozostali mieli uiszczać zaliczkę w wysokości 4,20 zł/m⁽²⁾. Wysokość zaliczki dla właścicieli lokali użytkowych była uzasadniona dodatkowymi kosztami poczynionymi przez wspólnotę w związku ze sprzątnięciem, zwiększonym zużyciem ciepła i energii elektrycznej. Powodowie zarzucili, iż uchwały nie poparto żadnymi konkretnymi wyliczeniami dotyczącymi dodatkowych nakładów na części wspólne nieruchomości, generowanymi przez lokale powodów. Powodowie zaskarżyli również uchwałę nr (...), mocą której zostali zobowiązani do odświeżenia klatki schodowej na wysokości piętra i parteru oraz do naprawy drzwi wejściowych na parterze. Powodowie wskazali, że stan klatki schodowej na pierwszym piętrze jest taki sam, a nawet lepszy, niż stan korytarzy i podłóg na wyższych kondygnacjach budynku.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Wyjaśniła, w jaki sposób ustalono wysokość zaliczki na koszty zarządu, jaką powinni ponosić powodowie jako właściciele lokali użytkowych. Zaznaczono, że podjęcie zaskarżonych uchwał było poprzedzone szczegółowym rachunkiem ekonomicznym. Zmiana wysokości zaliczki na opłatę eksploatacyjną została uzasadniona dodatkowymi kosztami ponoszonymi przez pozwaną wspólnotę na sprzątnięcie, energię elektryczną i ciepłą. Natomiast zobowiązanie do odświeżenia klatki schodowej oraz naprawy drzwi uzasadniono udokumentowanymi uszkodzeniami, powstałymi w czasie prac adaptacyjnych lokali powodów oraz przyspieszonym zużyciem technicznym spowodowanym bardzo dużym ruchem klientów lokali.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej wspólnoty koszty procesu, a wydane rozstrzygnięcie następująco uzasadnił:

Powodowie są właścicielami lokali o numerach (...), znajdujących się w budynku położonym w K. przy ul. (...). Właściciele lokali wyodrębnionych tworzą wspólnotę mieszkaniową. Powodowie są także współnikami (...) sp. z o.o., której przedmiotem działalności jest m.in. praktyka dentystyczna. W ramach kliniki stomatologicznej powodów funkcjonuje profesjonalna pracownia rentgenowska, pracownia diagnostyczna wyposażona w tomograf komputerowy, pantomograf i cefalostat cyfrowy oraz urządzenie do cyfrowego wykonywania zdjęć cyfrowych. Spółka zatrudnia łącznie 16 osób, z których wszyscy wykonują pracę w budynku przy ul. (...). Klinika jest czynna od poniedziałku do piątku w godzinach od 8⁰⁰ do 20⁰⁰ oraz w sobotę w godzinach od 9⁰⁰ do 15⁰⁰. Nadto organizowane są tzw. drzwi otwarte oraz inne akcje promocyjne

Na klatce schodowej jest brudno, zniszczone są drzwi wejściowe. Z uwagi na ciągłe wejścia do budynku osób, będących pacjentami kliniki, na klatce schodowej ciągle świeci się światło. Dostawcy towarów do kliniki powodów korzystają z wózków, którymi transportują pakunki do windy. Zdarza się, że przy tej okazji na skutek braku uwagi obijają ściany czy też pomieszczenie windy. Od lipca 2012 r., kiedy to powodowie rozpoczęli działalność, w tym budynku zwiększyły się znacznie koszty utrzymania części wspólnej. W związku z tym zarząd wspólnoty zwrócił się do zarządcy z wnioskiem o uzyskanie od przedsiębiorstwa ochroniarskiego ewidencji wejść do budynku wraz z informacją o liczbie osób odwiedzających poszczególne lokale. Z uzyskanej informacji wynika, że w marcu 2013 r. klinikę odwiedziło łącznie 700 osób, a pozostałe lokale odwiedziło łącznie 166 osób. W kwietniu 2013 r. odpowiednio: 809 osób i 182 osoby, natomiast w maju 2013 r. klinikę odwiedziło 623 osoby, podczas gdy wejść osób trzecich do pozostałych lokali było 123. Taka ewidencja była prowadzona aż do grudnia 2013 r. i wynika z niej, że klinikę odwiedzało od 419 do 809

pacjentów, podczas gdy pozostałe lokale łącznie od 114 do 182 osób. Wskazane liczby nie obejmowały właścicieli lokali oraz pracowników powodów. Zaznaczono, że w ostatnim czasie powodowie kierowali swoich pacjentów do wejścia przez boczną furtkę, co pozwalało unikać ich wpisu do ewidencji.

W 2012 r. opłaty wspólnoty z tytułu energii elektrycznej oraz pozostałych mediów w części wspólnej to kwota 11.681,39 złotych, natomiast w 2013 r. to kwota 13.639,55 złotych. Wydatki na sprzątanie w latach: 2012 i 2013 są na porównywalnym poziomie, jednakże od momentu rozpoczęcia działalności przez powodów na klatce schodowej jest brudno. Sprzątanie według dotychczasowego harmonogramu jest niewystarczające. Wolą właścicieli lokali jest zlecenie sprzątania klatki częściej, co przy dotychczas wnoszonej zaliczce nie jest możliwe. Większa liczba osób przychodzących do budynku powoduje także konieczność częstszej wymiany żarówek, wzrost kosztów utrzymania windy, konserwacji i drobnych napraw. W pozwanej wspólnotcie w 2008 r. stawka eksploatacyjna wynosiła 2,96 zł/m², w 2009 r. 3,46 zł/m², w 2010 r. 4,00 zł/m², a w 2011 r. i 2012 r. 3,90 zł/m² dla wszystkich właścicieli lokali. Powodowie rozpoczęli działalność w połowie 2012 r. i zauważalne było wówczas zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. W 2013 r. przyjęto stawkę 4,20 złotych dla wszystkich lokali, poza lokalami powodów, oraz stawkę 8,00 zł/m² dla lokali powodów. Pozwana wspólnota określiła, że wysokość kosztów wspólnych pozostających bezpośrednio z działalnością powodów to kwota 51 820,68 złotych. Koszty te stanowiły podstawę do wyliczenia stawki dla lokali użytkowych. Przy wyliczeniu kosztów, które powinny obciążać powodów posłużono się proporcją ilości wejść do budynku, korzystając z danych wynikających z ewidencji wejść sporządzonej przez firmę ochroniarską. Z przedstawionego zestawienia wynikało, że ok. 80% osób przychodzących do budynku to pacjenci kliniki. Przy uwzględnieniu takiej proporcji ustalono, iż stawka dla powodów winna 10,30 zł za metr.

Na zebraniu wspólnoty w dniu 18 lutym 2014 r. rozpoczęto głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów eksploatacji, jako część kosztów zarządu, określonych w planie gospodarczym na rok 2014, określając że powodowie będą płacić miesięczną zaliczkę na koszty zarządu w wysokości 10 zł/m². Natomiast wszyscy pozostali członkowie mieli uiszczać zaliczkę w wysokości 4,20 zł/m². Uzasadniając uchwałę pozwana wskazała, że podwyższona zaliczka dla właścicieli lokali użytkowych wynika z dodatkowych kosztów ponoszonych przez wspólnotę w związku ze sprzątaniem, zwiększonym zużyciem ciepła i energii elektrycznej. W trakcie adaptacji lokali powodów na klinikę stomatologiczną doszło do zabrudzenia klatki schodowej na wysokości parteru i pierwszego piętra. Szybciej zużywają się też drzwi wejściowe do budynku oraz drzwi na korytarz. W związku z tym pozwana podjęła uchwałę zobowiązującą powodów do odświeżenia klatki schodowej na wysokości parteru i pierwszego piętra oraz naprawy drzwi wejściowych drzwi z klatki schodowej na korytarz na pierwszym piętrze.

Uchwały głosowane były na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżone uchwały zostały doręczone powodom do kliniki w dniu 15 kwietnia 2014 r. razem z pismem z dnia 14 kwietnia 2014 r.. Pozwana nie posiada dowodu doręczenia tych uchwał.

Przechodząc do rozważań prawnych zasadności dochodzonego żądania Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, iż należało je rozpoznać w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (t. j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym 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. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi 6 tygodni. W przypadku, gdy uchwała podejmowana jest w trybie mieszanym, bieg terminu rozpoczyna się od doręczenia właścicielowi uchwały. W sytuacji, gdy doręczenie odbyło się bez potwierdzenia podpisem, Sąd Okręgowy dał wiarę twierdzeniom strony powodowej, że doręczenie nastąpiło w dniu 15 kwietnia 2014 r., a zatem pozew został wniesiony w terminie.

Mając na względzie przedmiot uchwały nr (...), Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali 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 nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z ust. 3 tego artykułu,

uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że przywołane unormowania wprowadzają zasadę równości obciążeń właścicieli lokali, a zatem domniemanie równości obciążeń. Przyjęcie przez wspólnotę uchwały zwiększającej obciążenia właścicieli lokali użytkowych wymaga zatem wykazania, że znajduje to uzasadnienie w sposobie korzystania z tych lokali, co rodzi konieczność wykazania w procesie tych okoliczności przez wspólnotę. W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana wspólnota sprostowała temu obowiązkowi i wykazała zasadność uchwały różnicującej wysokość stawek za utrzymanie nieruchomości wspólnej w stosunku do lokali powodów.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że już sam sposób korzystania z lokali użytkowych przez powodów, bez większych dowodów, a jedynie w świetle logiki i doświadczenia życiowego wskazuje, że lokale te generują zwiększone koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Sąd uznał za oczywiste, że tak znaczna ilość osób odwiedzających klinikę powodów musi przekładać się na zwiększone koszty ogrzewania czy oświetlenia. Podobnie za oczywiste uznano, iż szybciej ulegną zużyciu żarówki, bo są częściej włączane, oraz szybciej zużyje się domofon, z którego korzysta więcej osób. Ilość osób odwiedzających klinikę stanowi w skali roku ponad 80% wszystkich wejść do budynku wspólnoty, a to właśnie te wejścia generują koszty. Z wejściem wiąże się włączenie światła, skorzystanie z windy, zabrudzenie klatki schodowej, a co za tym idzie konieczność jej malowania raz w roku. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie była trafna argumentacja strony powodowej o braku związku opłat za konserwację i przeglądy wind z charakterem prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Wskazano, iż znacznie częstsze korzystanie z windy sprzyja awariom i większemu ich zużyciu, a wówczas konieczność ich naprawy generuje koszty. Okoliczność, że powodowie posiadają zawartą umowę na wywóz śmieci nie zmienia faktu, iż pracownicy powodów wyrzucają śmieci do pojemników wspólnoty, co zostało potwierdzenie przedstawionymi zdjęciami. W ocenie Sądu Okręgowego, taki sposób korzystania z części wspólnych w nieruchomości uzasadnia przyjęcie podwyższonej stawki dla lokali użytkowych powodów. Pozwana wspólnota podjęcie zaskarżonych uchwał poprzedziła szczegółową analizą zarówno ponoszonych kosztów jak i planowanych z uwagi na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nie dopatrywał się podstaw do uchylenia uchwały nr(...), co skutkowało oddaleniem powództwa w tej części. Odnosnie do drugiej z zaskarżonych uchwał, to w ocenie Sądu pierwszej instancji, również nie narusza ona prawa ani zasad współżycia społecznego. Nie narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a zatem brak jest podstaw do jej uchylenia. Sąd Okręgowy uznał, że mimo jednoznacznego brzmienia art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, wykluczającego możliwość zwiększenia obciążeń właścicieli lokali za wyjątkiem sytuacji określonej w art. 12 ust 3 ustawy, podjęta przez pozwaną uchwała nr (...)nie narusza prawa. Wskazano, że w sytuacji gdy doszło do uszkodzeń w częściach wspólnych, będących skutkiem remontów przeprowadzonych przez powodów w związku z adaptacją lokali na klinikę, za uszkodzenia te ponoszą odpowiedzialność odszkodowawczą powodowie, jako inwestorzy. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że w tej sytuacji zaskarżona uchwała stanowi jedynie potwierdzenie zobowiązania do naprawienia szkód powstałych w wyniku przeprowadzonych robót, co czyniło żądanie uchylenia tej uchwały niezasadnym. O kosztach orzeczono stosownie do treści art. 98 k.p.c..

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez powodów w całości. Apelujący postawili następujące zarzuty:

- 1) naruszenia prawa materialnego przez jego niewłaściwą wykładnię i zastosowanie przez uznanie, iż zaskarżone uchwały nie naruszają art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 2) naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c., mające wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w sprawie oraz błędną ocenę materiału dowodowego.

W nawiązaniu do sformułowanych zarzutów powodowie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uwzględnienie powództwa i uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej bądź przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a nadto domagali się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż ewentualne uchybienia w tym zakresie mogą się przełożyć na trafność poczynionych ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę orzekania o zasadności żądania. Natomiast dokonanie oceny, czy doszło do naruszenia prawa materialnego, jest możliwe dopiero po uprzednim niewadliwym ustaleniu stanu faktycznego. Apelujący sformułowali zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (bez sprecyzowania czy chodzi o uchybienie § 1 czy też § 2 przywołanego przepisu). Z uzasadnienia apelacji należy jednak wnosić, iż skarżący kwestionują trafność dokonanych przez Sąd ustaleń przez przytaczanie art. 233 § 1 k.p.c.. Wbrew odmiennemu stanowisku powodów, ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe i stanowią wynik trafnej oceny materiału dowodowego, która nie wykracza poza ramy swobodnej oceny dowodów. Z ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie niewątpliwie wynika, iż funkcjonowanie kliniki dentystycznej w lokalach użytkowych należących do powodów stanowi źródło określonych uciążliwości i generuje dodatkowe koszty utrzymania części wspólnej, co potwierdza też doświadczenie życiowe. Nie powinno budzić bowiem wątpliwości, że skoro pacjenci kliniki dentystycznej wchodzi do jej pomieszczeń przez część wspólną (klatkę schodową, korytarz, korzystają z windy), to w związku z tym wzrasta pobór energii elektrycznej, występują większe straty ciepła, łatwiej następuje nawet naturalne zużycie poszczególnych elementów części wspólnej z uwagi na ich częstszą eksploatację, trudniej też o utrzymanie czystości w częściach wspólnych. Należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że podniesione kwestie nie wymagają szczególnego dowodzenia, gdyż potwierdza je doświadczenie życiowe. Natomiast powodowie przede wszystkim kwestionują przyjęty przez pozwaną sposób rozdzielenia kosztów utrzymania części wspólnej przy uwzględnieniu właśnie sposobu korzystania z lokali użytkowych. Dodatkowo powodowie przedstawiają swoją propozycję ustalenia proporcji między osobami przychodzącymi do kliniki, a innymi osobami korzystającymi z części wspólnych, a niebędącymi pacjentami kliniki. Wydaje się jednak, że przyjęty przez pozwaną wspólnotę sposób ustalenia tych proporcji był właściwy i pozwolił na ocenę, w jakiej proporcji na koszty utrzymania części wspólnej ma wpływ sposób korzystania z lokali użytkowych należących do powodów. Ocena zasadności zwiększenia obciążenia powodów kosztami utrzymania części wspólnej należy już jednak do sfery stosowania prawa materialnego, a nie procesowego. Podsumowując tę część rozważań należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się zarzucanego mu uchybienia przepisowi prawa procesowego. Dlatego też Sąd odwoławczy przyjmuje ustalenia Sądu pierwszej instancji za własne bez potrzeby ich zbędneho powielania.

W dalszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, przy czym apelujący zarzucili jednocześnie błędne zastosowanie, jak i niewłaściwą wykładnię przepisu prawa materialnego, które to zarzuty co do zasady się wykluczają. Zgodnie z jednolitymi poglądami doktryny niewłaściwe zastosowanie danej normy prawnej (*error contra ius in hypotesi*) polega na błędzie subsumcji, a więc nieprawidłowym podciągnięciu konkretnego stanu faktycznego ustalonego w sprawie pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w hipotezie normy prawnej i w konsekwencji niewłaściwym doborze normy prawnej. Błędna wykładnia (*error contra similem vel rationem legis*) oznacza nietrafne rozumienie treści przepisu, co powoduje deformację normy prawnej wynikającej z prawidłowo ustalonego przepisu prawa. W rozpoznawanej sprawie powodowie korzystając z uprawnienia wynikającego z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali zaskarżyli dwie uchwały pozwanej wspólnoty, kwestionując podstawy do zwiększenia ich obciążania z tytułu kosztów utrzymania części wspólnych, a nadto nakazania im przeprowadzenia na własny koszt określonych prac remontowych części wspólnej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zasadności żądania uchylenia uchwały nr (...) w sprawie zobowiązania powodów do odnowienia klatki schodowej, Sąd odwoławczy nie podziela oceny prawnej Sądu Okręgowego w tym zakresie. Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, iż brak jest podstaw prawnych do zobowiązania przez wspólnotę poszczególnych właścicieli lokali (tu: powodów) do wykonania określonych prac w związku z utrzymaniem części wspólnej. Zobowiązanie takie pozostaje w sprzeczności z unormowaniem art. 12 ust. 2 zdanie drugie ustawy o własności lokali. Sąd pierwszej instancji zakwalifikował ewentualny obowiązek wykonania przez powodów prac remontowo-naprawczych, jako wynikający z wyrządzenia szkody. Jednakże w takiej sytuacji kwestia odpowiedzialności odszkodowawczej nie powinna stanowić materii regulowanej uchwałą wspólnoty. Gdyby wspólnota uznała, iż została jej wyrządzona szkoda przez konieczność usunięcia zniszczeń w części wspólnej względnie

jej odnowienia (co wiązałyby się z określonymi wydatkami), wówczas przysługuje jej roszczenie o naprawienie szkody w stosunku do osoby odpowiedzialnej za jej wyrządzenie na zasadach ogólnych. Wobec tego za zasadne należało uznać żądanie uchylenia uchwały nr (...), co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku w tej części w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c..

W pozostałej części apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Przywołany już wyżej przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali daje podstawę do podjęcia przez wspólnotę uchwały ustalającej zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem części wspólnej, właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Z okoliczności rozpoznawanej sprawy wynika, iż pacjenci kliniki zajmującej pomieszczenia lokali użytkowych powodów, korzystają z części wspólnych, co wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania części wspólnej. Powodowie kwestionowali zarówno zasadność zwiększenia obciążenia ich tymi kosztami, jak również sposób wyliczenia, w jak to obciążenie powinno być zróżnicowane w stosunku do kosztów ponoszonych przez pozostałych właścicieli. Przyjęty przez pozwaną wspólnotę wskaźnik wydaje się w okolicznościach tej sprawy najbardziej właściwy, skoro to właśnie liczba osób przychodzących do kliniki dentystycznej wpływa na wzrost kosztów utrzymania części wspólnej. Nie można się zgodzić z apelującymi, iż wzrost obciążenia powodów został ustalony w sposób dowolny, gdyż poprzedziła go analiza kosztów w poszczególnych latach i porównanie, w jakim stopniu koszty te wzrosły po rozpoczęciu prowadzenia działalności przez powodów. Dodatkowo należy zwrócić uwagę, iż przedmiotem zaskarżonej uchwały były zaliczki na koszty utrzymania części wspólnej, co oznacza konieczność ich rozliczenia, o ile nie znajdują pokrycia w faktycznych wydatkach. Z przedstawionych względów apelacja powodów w tej części została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c..

O kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji i w postępowaniu apelacyjnym postanowiono stosownie do wyniku sprawy w oparciu o art. 100 k.p.c..

SSO del. Ewa Solecka SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Anna Bohdziewicz