

Sygn. akt I ACa 91/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek- Bitkowska

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO del. Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Protokolant: apl. aplikacji sędziowskiej Natalia Maksanty-Grekowicz

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 września 2015 r., sygn. akt I C 1210/10

I. prostuje oczywistą omyłkę w zaskarżonym wyroku poprzez zastąpienie sygnatury akt „I C 1210/14” sygnaturą „I C 1210/10”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Marzena Konsek- Bitkowska Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt I ACa 91/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 15 grudnia 2010 r. przez (...) W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w W., powód domagał się uchylenia uchwały podjętej przez pozwaną, oznaczonej nr (...) (po sprostowaniu oznaczenia, w pozwie określonego omyłkowo jako (...) – pismo k.99), dotyczącej podwyższenia opłat za lokale użytkowe znajdujące się na parterze budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...).

Wyrokiem z dnia 25 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i ustalił, że koszty postępowania ponosi powód w całości, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

(...) W. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w W. i posiada udział w nieruchomości wspólnej w wysokości o, (...). W budynku należącym do tej nieruchomości na parterze znajdują się lokale użytkowe stanowiące własność (...) W. o łącznej powierzchni 1.811,75 m⁽²⁾. Przed 28 października 2010 r. lokale te były wynajmowane w celu: prowadzenia baru (...), restauracji (...), restauracji (...), restauracji (...) oraz (...).

Działalność prowadzona w lokalach użytkowych znajdujących się na parterze budynku przy ulicy (...) w W., w szczególności lokalach gastronomicznych, powodowała niszczenie elewacji i balkonów na wysokości parteru i pierwszego piętra zarówno od strony ul. (...), jak również od strony podwórza. Przed 28 października 2010 r. prowadzący lokale użytkowe, w szczególności lokale gastronomiczne, montowali często bez zgody pozwanej wspólnoty na elewacji budynku klimatyzatory, wentylatory, reklamy, szyldy i inne urządzenia, które uszkadzały elewację, a po ich demontażu pozostawały w elewacji dziury. W lokalach prowadzących działalność gastronomiczną były uchylane okna przez które wydostawały się nieprzyjemne zapachy oraz opary, które powodowały zanieczyszczenie i zatłuszczenie elewacji budynku. W dwóch lokalach gastronomicznych należących do powoda zorganizowano ogródki piwne, których konstrukcje zostały bez zgody pozwanej przymocowane do elewacji budynku, co doprowadziło do jej uszkodzenia. W związku z czynnościami podejmowanymi przez osoby prowadzące lokale gastronomiczne elewacja przedmiotowego budynku zarówno od strony ul. (...), jak i od strony podwórza była zanieczyszczona, zatłuszczona, podziurawiona i popękana, a nadto spękane były balkony na wysokości pierwszego piętra. Poniszczone były okna na wysokości lokali użytkowych prowadzących działalność gastronomiczną. Działalność prowadzona w lokalach gastronomicznych prowadziła do zwiększonej ilości odpadów, trudności w korzystaniu z miejsc postojowych przez mieszkańców budynku, oraz konieczności dokonywania dezynsekcji i deratyzacji w związku z zagrożeniem insektami i gryzoniami. Funkcjonowanie lokali gastronomicznych było również uciążliwe dla pozostałych współwłaścicieli i mieszkańców budynku w związku z hałasem, zakłócaniem spokoju przez klientów tych lokali, co skutkowało 35 interwencjami policji, oraz pozostawianiem różnego rodzaju nieczystości na nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali przy ul. (...) w W. podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów w okresie od 23 czerwca 2010 r. do 28 października 2010 r. uchwałę nr (...). Postanowiono w niej od dnia 1 sierpnia 2010 r. do czasu podjęcia odmiennej decyzji, podwyższyć zaliczkę płaconą przez właścicieli lokali użytkowych na koszty zarządzania nieruchomością wspólną i utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali prowadzących działalność gastronomiczną do czterokrotności stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych tj. Baru „(...)”, (...) Spółdzielni Gastronomicznej Restauracji (...), (...) Sp. z o.o. Restauracje (...) oraz (...) (...) Spółki Jawnej. Natomiast dla lokali prowadzących pozostałą działalność gospodarczą dwukrotności stawki ustalonej dla lokali mieszkalnych tj. (...) Sp. z o.o. Oddział w W., Banku (...) S.A. (J. A. i A.), (...)(Ż. J., Z. A. i F.) oraz Usługowego Zakładu (...) (S. S. i S. A.). Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty.

W roku 2012 pozwana Wspólnota przeprowadziła remont elewacji budynku położonego w W. przy ul. (...) od strony podwórza.

Właściciele lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w W. podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od 20 marca 2012 r. do 24 kwietnia 2012 r. uchwałę o numerze (...) w której postanawiali, że uchwała nr (...) z 28 października 2010 r. w sprawie podwyższenia opłat za lokale użytkowe znajdujące się na parterze budynku obowiązuje do dnia 30 kwietnia 2012 r. w związku z osiągnięciem celu, któremu ta uchwała służyła, tj. w szczególności pozyskania środków na kompletną naprawę elewacji budynku od strony podwórza w wysokości do 2/3 koniecznych kosztów, a spowodowanych działalnością prowadzoną w tych lokalach, a także usunięciem większości urządzeń wpływających na degradację budynku oraz poprawę dbałości o części wspólne budynku .

Oceniając roszczenie Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U.2000 80.903 ze zm.) 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. Natomiast zgodnie z § 1a powołanego

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 albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wynikające z art. 25 u.o.w.l. uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wymienionych w zacytowanym wyżej przepisie, a więc udowodnienia, 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.

Powód zarzucał że do podjęcia zaskarżonej uchwały, brak było przesłanek zawartych w art. 12 ust. 3 u.o.w.l. Zgodnie z art. 12 ust. 1 u.o.w.l. właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Art. 12 ust. 2 u.o.w.l. stanowi, że 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. Natomiast zgodnie z ust. 3 uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Przepis art. 12 ust. 3 u.o.w.l. przewiduje więc możliwość podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały zwiększającej obciążenie właścicieli lokali użytkowych z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach lub innych przychodach z tej nieruchomości. Uzasadnieniem dla zwiększenia takiego obciążenia w stosunku do ciężarów ponoszonych przez właścicieli lokali mieszkalnych, jest sposób korzystania z lokalu użytkowego. Możliwość zwiększenia obciążeń, do ponoszenia których zobowiązany będzie właściciel lokalu użytkowego, ponad zakres obciążeń ustalonych dla pozostałych właścicieli stanowi wyjątek od ustawowej zasady równości obciążeń właścicieli lokali oraz wyprowadzonym z niej domniemaniem równości obciążeń (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 6 kwietnia 2011 r., I ACa 23/11). Przepis art. 12 ust. 3 u.o.w.l. wprowadza odstępstwo od zasady, iż właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do udziału, jaki posiadają we współwłasności. Jak wskazał przy tym Sąd Najwyższy obowiązek właścicieli lokali ponoszenia w określonym stosunku wydatków związanych z utrzymaniem ich lokali nie oznacza konieczności określania skali tych obciążeń w jednakowej, dla wszystkich tożsamej kwotowo, wysokości za 1 m² powierzchni lokalu. Konsekwencją powyższego jest możliwość określenia w uchwale zaliczek w zróżnicowanej wysokości wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych (wyrok SN z 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97). To właśnie zróżnicowanie wysokości obciążeń w konkretnej sytuacji może dopiero świadczyć o zadośćuczynieniu zasadzie równości uprawnień i obowiązków. Przepis art. 12 ust. 3 u.o.w.l. upoważnia zatem wyraźnie wspólnotę do ustalenia w uchwale, iż właściciele lokali użytkowych będą partycypować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze, aniżeli to wynika z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Regulacja ta umożliwiła stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są niekiedy większe niż pozostałych lokali. Zgodnie z ugruntowanym poglądem doktryny i orzecznictwa w razie zaskarżenia uchwały, zasadność jej podjęcia wymaga wykazania przez wspólnotę, iż zwiększenie obciążeń właściciela lokalu użytkowego znajdowało uzasadnienie w sposobie korzystania z lokalu. Oznacza to, iż ciężaru dowodzenia powyższej okoliczności, spoczywa na wspólnocie, która jest zmuszona wykazać zasadność przyjęcia uchwały różnicującej wysokość stosowanych stawek za utrzymanie nieruchomości wspólnej, przy czym wskazuje się, że wspólnota jest zwolniona z obowiązku przedstawienia drobiazgowej kalkulacji wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku z działalnością prowadzoną w lokalach użytkowych, albowiem w większości wypadków nie jest ona w stanie precyzyjnie udowodnić wysokości zwiększenia się kosztów utrzymania części wspólnych. W przeciwnym wypadku możliwość skorzystania przez wspólnotę z regulacji zawartej w art. 12 ust. 3 u.o.w.l. byłaby jedynie hipotetyczna. Wystarczającym powinno być zatem uprawdopodobnienie przez wspólnotę wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Do oceny sądu należy rozważenie, czy zwiększenie w uchwale wysokości zaliczek do wnoszenia których zobowiązany będzie właściciel lokalu użytkowego nie jest nadmierne i czy jest uzasadnione całokształtem okoliczności mających wpływ na sposób korzystania z lokalu. Nie bez znaczenia jest

również okoliczność korzystania z lokalu użytkowego w sposób, który czyni wspólne zamieszkiwanie w budynku uciążliwym.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wykazała, iż uchwała nr (...) podwyższająca opłaty za lokale użytkowe znajdujące się na parterze budynku była zasadna w okolicznościach ustalonego stanu faktycznego. Rację przyznał pozwanej, że w związku z działalnością lokali użytkowych, w szczególności lokali gastronomicznych, generowały one znacznie większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej niż lokale mieszkalne, jak również działalność prowadzona w lokalach użytkowych była uciążliwa dla pozostałych mieszkańców. Większe koszty utrzymania nieruchomości spowodowane były choćby koniecznością remontu elewacji, która w przeważającej mierze została zniszczona poprzez działalność lokali użytkowych, a nie było to jedynie normalne zużycie. Pozwana wspólnota wykazała tę okoliczność dowodami z zeznań świadków, zeznań członków zarządu wspólnoty i zdjęciami. Za takim stanowiskiem przemawia również ocena techniczna sporządzona przez specjalistę z zakresu budownictwa R. W., oraz dowody świadczące o przeprowadzonych pracach remontowych.

W lokalach użytkowych wadliwa była wentylacja pomieszczeń, co powodowało, że najemcy prowadzący działalność gastronomiczną wprowadzali doraźne rozwiązania takie jak montaż wentylatorów czy klimatyzatorów na elewacji budynku. Jednak te urządzenia okazały się niewystarczające, co skutkowało koniecznością otwierania okien przez które z lokali gastronomicznych wydobywały się nieprzyjemne zapachy i opary. Wydobywające się opary powodowały osadzanie się tłuszczu i ciepłej pary na elewacji budynku, co prowadziło do jej zabrudzenia oraz niszczenia (pęknięcia). Do istotnego zniszczenia elewacji doprowadziło nieprawidłowe montowanie przez kilkadziesiąt lat wentylatorów, klimatyzatorów, szyldów, reklam, oraz dobudowywanie ogródków umieszczonych przed restauracjami. Zgromadzona w sprawie dokumentacja fotograficzna, opinia sporządzona przez mgr inż. R. W., oraz zeznania świadków i strony pozwanej, jednoznacznie wskazywały że zniszczenie elewacji budynku było związane z działaniem lokali użytkowych, w szczególności lokali gastronomicznych, znajdujących się na parterze budynku. Powyższy wniosek jest zupełnie uzasadniony w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie bez znaczenia była również uciążliwość działalności prowadzonej przez najemców lokali użytkowych. Przejawiała się ona w szczególności zakłóceniami ciszy nocnej, zabrudzeniami podwórza przez klientów restauracji, zwiększonymi ilościami odpadów, które generowały restauracje, jak również zwiększonym zagrożeniem gryzoniami i insektami. Te zjawiska niewątpliwie również wpłynęły na podwyższenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Wspólnota zobowiązana była opłacać wyższe koszty sprzątnięcia nieruchomości. Ponadto musiała częściej przeprowadzać dezynsekcję i deratyzację części wspólnych budynku. Podjęcie zaskarżonej uchwały było związane ze zwiększonymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w szczególności koniecznością dokonania remontu elewacji budynku. Ponadto słusznie wskazał pozwany, że strona powodowa pomimo, że zaskarżyła uchwałę nr (...), to w istocie akceptowała zarówno konieczność remontu i jego zakresu, jak również akceptowała wykonanie tego remontu. Świadczy o tym jednoznacznie to, że (...) W. w okresie od 2009 do 2012 roku nie zaskarżało uchwał w przedmiocie zatwierdzenia planów gospodarczych, ani uchwał w przedmiocie zatwierdzenia działalności zarządu pozwanej wspólnoty. Wskazuje to, że powód zaaprobował konieczność przeprowadzonego remontu i jego zakresu, który nie byłby jednak możliwy gdyby nie podjęcie zaskarżonej uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego nie bez znaczenia jest również fakt, iż zaskarżona uchwała obowiązywała jedynie przez pewien okres czasu, tj. od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r., a więc nieco ponad 1,5 roku. Okoliczność ta dowodzi, iż motywacją podwyższenia zaliczek na utrzymanie części wspólnych dla lokali użytkowych było zrealizowanie konkretnego celu, tj. wykonanie remontu uszkodzeń budynku wspólnoty, do których w znacznym stopniu przyczyniła się działalność lokali użytkowych należących między innymi do powoda. Po osiągnięciu tego celu pozwana wspólnota uchyliła uchwałę nr(...) i od 1 maja 2012 r. lokale użytkowe nie są obciążone większymi opłatami związanymi z utrzymaniem części wspólnych. Obciążenie lokali gastronomicznych czterokrotnością stawki podstawowej, a pozostałych lokali użytkowych dwukrotnością stawki podstawowej w okresie od 1 sierpnia 2010 r. do

30 kwietnia 2012 r. nie było nadmierne w okolicznościach niniejszej sprawy, szczególnie mając na uwadze sposób korzystania z lokali użytkowych przez wiele lat przed podjęciem zaskarżonej uchwały.

W konkluzji Sąd ocenił, że zaskarżona uchwała pozwanej (nr (...)) nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również nie narusza interesu majątkowego powoda. Nie narusza też przepisów prawa, a jej podjęcie okazało się mieć uzasadnienie w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Nie zostały zatem spełnione przesłanki z art. 25 ust. 1 u.o.w.l. i powództwo należało oddalić jako bezzasadne. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości. Zarzucił naruszenie „art. 233 2 k.p.c.” przez niewłaściwą ocenę dowodu w postaci opinii biegłego sporządzonej przez inż. W. K., a także niewłaściwą ocenę dowodów poprzez uznanie, że pozwany wykazał, że sposób użytkowania lokali użytkowych uzasadniał zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych. Mając powyższe na uwadze powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa poprzez uchylenie uchwały a także zasądzenie od pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzut pierwszy został niedbale sformułowany - z pominięciem znaku „§”. Po „art. 233” i spacji zawiera cyfrę „2”, co wskazuje na powołanie się na naruszenie art. 233 § 2 k.p.c. Jednak treść zarzutu nie nawiązuje do art. 233 § 2 k.p.c., traktującego o ocenie odmowy przedstawienia dowodu przez stronę lub czynienia przez stronę przeszkód w jego przeprowadzeniu. Mowa jest w nim o niewłaściwej ocenie dowodu z opinii biegłego, a więc w istocie chodzi skarżącemu o naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.). Zarzut ten, ściśle powiązany z następnym, także wskazującym na niewłaściwą ocenę dowodów (w tym wypadku już bliżej nieokreślonych), zmierza do wykazania, że podniesienie stawki za koszty zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali na parterze budynku było nieuzasadnione i stanowiło konsekwencję nieuwzględnienia opinii biegłego W. K.. W szczególności skarżący powołał się na konkretne wnioski zawarte w opinii, podtrzymane w opinii uzupełniającej oraz na spoczywający w tym zakresie na pozwanym, ciężar dowodu. Tak zakreślone ramy zarzutów zupełnie pomijają zasadnicze motywy zaskarżonego orzeczenia, w szczególności wyjaśnione w uzasadnieniu wyroku przyczyny dla których Sąd nie oparł się na opinii biegłego, jak również szczegółowo opisane dowody, które stanowiły podstawę ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd I instancji za kluczowe dla oceny zaskarżonej uchwały w kontekście wymogów z art. 12 ust. 3 u.w.l. uznał ustalenie, jaki był stan elewacji przed remontem, oraz odtworzenie przyczyn powstania w niej uszkodzeń. Opinia biegłego, oparta tylko na oględzinach dokonanych już po remoncie, nawet bez uwzględnienia dokumentacji fotograficznej, rzeczywiście nie mogła być w tej mierze pomocna. Biegły sformułował wniosek końcowy odnoszący się do stanu zużycia elewacji w 2014 r., co nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, zwłaszcza, że zakres ani koszty wykonanego już wtedy remontu nie były sporne. Był więc Sąd Okręgowy zdany na rekonstruowanie stanu faktycznego podstawie zdjęć złożonych do akt sprawy oraz zeznań świadków i zeznań strony pozwanej. Materiał ten okazał się wystarczający by stwierdzić, że istniały poważne uszkodzenia elewacji budynku wymagające remontu, jak również, że przyczyna tych uszkodzeń tkwiła w sposobie korzystania z lokali użytkowych, w szczególności lokali gastronomicznych, co Sąd szczegółowo opisał i czego w tym miejscu nie ma potrzeby powtarzać. Swoje stanowisko Sąd przekonująco wyjaśnił w ramach oceny dowodów zawartej na str. 5-6 uzasadnienia. Sąd Apelacyjny je podziela. Ani ustalenie, że stan budynku wymagał remontu (okoliczność bezsporna) ani też, że stało się tak w wyniku działalności prowadzonej w lokalach użytkowych, nie wymagało skorzystania z wiadomości specjalnych (z opinii biegłego). Trzeba dodać, że apelacja w ogóle nie odnosi się do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy, ani do ważnej, trafnej uwagi poczynionej w ramach wykładni art. 12 ust. 3 u.w.l., że wspólnota nie ma obowiązku szczegółowego, drobiazgowego wykazywania wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w związku z działalnością prowadzoną w lokalach użytkowych.

Jak się przyjmuje w orzecznictwie, może być czynnikiem wzrostu opłat intensywne zużywanie określonych elementów wspólnej infrastruktury. „Ich wpływ na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie zawsze jest ściśle policzalny; dlatego w pewnym zakresie wspólnota mieszkaniowa dysponuje swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali użytkowych.” (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12 sierpnia 2015 r., I ACa 2019/14). Tym bardziej takim czynnikiem wzrostu może być wzrost kosztów utrzymania nieruchomości będących następstwem uszkodzeń budynku wykraczających poza normalne, nawet szczególnie intensywne zużycie, wynikających ze zdarzeń opisanych w podstawie faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji wskazał na adekwatny związek między wielkością i intensywnością czynników związanych z korzystaniem z lokali użytkowych oraz ich wpływem na stan elewacji, wymagającej remontu na skutek działania tychże czynników. Sąd Apelacyjny aprobuje wywód przedstawiony w uzasadnieniu orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej.

Zupełnie chybione jest stwierdzenie skarżącego, jakoby pozwany wykazał jedynie iż budynek jest w złym stanie technicznym, nie wykazał natomiast związku pomiędzy tym stanem a koniecznością podwyższenia stawki. Pozwany sprostował temu obowiązkowi dowodowemu (art. 6 k.c.), co znalazło wyraz w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej m.in. ustalenie, że zgodnie z planem doszło do podjęcia uchwały przywracającej poprzednie stawki dla właścicieli lokali użytkowych (na przełomie marca i kwietnia 2012 r. ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2012 r.) kiedy tylko koszty koniecznego remontu elewacji i usunięcia większości urządzeń wpływających na degradację budynku znalazły pokrycie w uiszczonych zaliczkach. Należy jeszcze przypomnieć, iż brane były pod uwagę były również wyższe koszty sprzątania nieruchomości oraz częstszych dezynsekcji i deratyzacji.

Reasumując, skarga apelacyjna oparta zasadniczo na kwestionowaniu nieuwzględnienia opinii biegłego – jak to zostało wyjaśnione – nieprzydatnej dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, nie mogła być skuteczna (art. 227 k.p.c.).

Z przedstawionych względów, przyjmując za własne ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego obejmuje wynagrodzenie adwokata reprezentującego stronę pozwaną, w stawce minimalnej i uwzględnia zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.). O sprostowaniu oczywistej omyłki w zaskarżonym wyroku orzeczono na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.