

***Sygn. akt I ACa 801/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 30 października 2013 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Kaniok

Sędzia SA – Jacek Sadowski

***Sędzia SO del. – Marta Szerel (spr.)***

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt II C 817/11

***oddala apelację.***

***Sygn. akt I ACa 801/13***

## UZASADNIENIE

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w W. wniosła o uchylenie uchwały nr(...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w W.. W toku postępowania sprecyzowała, że zaskarżenie dotyczy paragrafu 2 pkt 2 uchwały.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo, uchylając zaskarżoną uchwałę w zakresie § 2 pkt 2, oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 29 lipca 2011 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2011. Uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z § 2 pkt 2 uchwały ustalono miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej: w kwocie 2,00 zł – za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, oraz w kwocie 6,70 zł – za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali użytkowych. Zaliczka ta została ustalona na tym samym poziomie dla wszystkich lokali użytkowych, zaś koszty związane z funduszem remontowym zostały zróżnicowane wyłącznie ze względu na charakter lokalu – mieszkalny lub użytkowy.

Powódka jest właścicielem 14 lokali użytkowych usytuowanych na parterze budynku przy ul. (...) w W.. Lokale te powód wynajmuje. Są one w większości wykorzystywane jako lokale gastronomiczne, w jednym małym lokalu prowadzona jest pracownia kserograficzna, a w innym, również niewielkim – salon kosmetyczny. Istnieje tam jeszcze sklep sportowy i salon fryzjerski. Powierzchnia oraz koszty generowane przez lokale są zróżnicowane. W jednym lokalu gastronomicznym usytuowana jest restauracja, która wytwarza posiłki; pozostałe funkcjonują na tej zasadzie, że półprodukty są dostarczane do lokalu i tam poddawane dalszej obróbce. Wszelkie instalacje w budynku są wspólne, zarówno dla lokali użytkowych jak i mieszkalnych. Żaden z lokali użytkowych nie posiada odrębnej kanalizacji ani przystosowania instalacji wentylacyjnej, jednak nie przekłada się to bezpośrednio na koszty remontu. Na elewacji budynku najemcy umieścili bez konsultacji z pozwaną klimatyzatory, nie dotyczy to jednak wszystkich lokali użytkowych. Nie wszystkie lokale użytkowe korzystają z wejść przez klatki schodowe, a jeden lokal – sklep sportowy ma wejście bezpośrednio od podwórka.

Podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy do kwoty 6,70 zł/m<sup>2</sup> nastąpiło uchwałą pozwanej nr (...) z dnia 1 lipca 2008 r. Na tym niezmiennym poziomie zaliczkę na koszty remontu ustalano również w latach 2009-2011. Stawki ustalane były proporcjonalnie – stawka dla lokali użytkowych jako wielokrotność stawki dla lokali mieszkalnych.

Przed podjęciem uchwały nr (...) stawki zaliczek na fundusz remontowy w przypadku lokali mieszkalnych wynosiły 1,50 zł/m<sup>2</sup>, natomiast w odniesieniu do lokali użytkowych – 5,00 zł/m<sup>2</sup>.

Budynek przy ul. (...) w W. jest wpisany do rejestru zabytków, wymaga remontu – naprawy drzwi, malowania klatek schodowych i elewacji.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo jest uzasadnione. Wskazano, że pozew został wniesiony w terminie określonym art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a więc zachodzą przesłanki do jej uchylenia zgodnie z ust. 1 powyższego przepisu.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 i 2 powołanej ustawy, właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. 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. Ustęp 3 cytowanego przepisu stanowi natomiast, iż uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

Sąd Okręgowy stwierdził, że zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a ponadto musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Nie można zatem uchwałą właścicieli lokali ustalić, że wszyscy właściciele lokali użytkowych mają pokrywać zwiększone obciążenia, gdy tylko niektóre lokale są używane w sposób wpływający na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można też zwiększyć obciążeń właścicieli lokali użytkowych nadmiernie, bez żadnego związku z wpływem używania ich lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Nie można także zwiększyć obciążeń właścicieli lokali bez powodu – tylko dlatego, że w nieruchomości są lokale użytkowe, mimo że w porównaniu z lokalami mieszkalnymi w żaden sposób nie wpływają one na wzrost kosztów utrzymania wspólnej nieruchomości. Uchwała właścicieli lokali, na mocy której ustalone zostanie zwiększenie obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, może zostać podjęta jedynie, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, co może przejawiać się, między innymi, w zwiększeniu kosztów utrzymania porządku i czystości lub przyczynieniem się do większego zużycia elementów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej np. dróg wewnętrznych, chodników, pasów zieleni, klatek schodowych czy też innych ciągów pieszych w nieruchomości wspólnej. Za nieuzasadnione należy uznać podjęcie

uchwały w trybie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali w przypadku, gdy korzystanie z lokalu użytkowego nie ma wpływu na zwiększenie wydatków dotyczących kosztów zarządu nieruchomością wspólną lub stopień uciążliwości korzystania z lokalu użytkowego jest znikomy.

Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej, dotycząca zwiększenia obciążenia z tytułu wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej właścicieli lokali użytkowych, powinna odnosić się indywidualnie w stosunku do każdego lokalu użytkowego stanowiącego własność powoda, bądź do określonej grupy lokali użytkowych posiadających tożsame cechy przekładające się na zwiększenie wydatków związanych z obciążeniem nieruchomości wspólnej. W przypadku każdego z lokali użytkowych uchwała wspólnoty powinna wskazywać konkretne okoliczności faktyczne uzasadniające wyższe ich obciążenie finansowe w stosunku do lokali mieszkalnych, jak i innych lokali użytkowych. Nie można bowiem na równi traktować działalności wymagającej regularnych dostaw ciężkiego towaru, jak również generującej znaczną ilość śmieci i odpadków (tak jak wymagają tego np. lokale gastronomiczne), z działalnością, która nie wiąże się z koniecznością dostarczania określonego rodzaju towarów takich jak posiłki i alkohol (np. punkt ksero, gabinet kosmetyczny). Oczywiście jest też, że ze względu na charakter lokalu użytkowego może on być odwiedzany przez różną liczbę klientów, co przekładać się będzie na różny stopień zużycia urządzeń.

W konsekwencji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż pozwana nie była uprawniona do podjęcia uchwały o charakterze ogólnym, mocą której wyłącznie właściciel lokali użytkowych – powód miałby ponosić identyczne, wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej – jednakowe w odniesieniu do każdego lokalu.

Sąd Okręgowy stwierdził także, że powołany przepis art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali kreuje swego rodzaju domniemanie, że korzystanie z lokalu użytkowego nie uzasadnia zwiększenia obciążenia finansowego ponad poziom ustalony na podstawie art. 12 ust. 2 ustawy i to na wspólnocie mieszkaniowej, zgodnie z art. 6 k.c., ciąży obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, o których mowa w art. 12 ust. 3 ustawy. Zauważono, że zakwestionowana uchwała nie zawiera uzasadnienia wskazującego na przyczyny podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy dla lokali użytkowych. Wobec powyższego nie sposób ustalić konkretnych czynników, jakie miały wpływ na podjęcie tej uchwały. Niemożliwe jest również stwierdzenie, w jakiej mierze działalność prowadzona w poszczególnych lokalach użytkowych przyczyniała się do wzrostu zużycia elementów nieruchomości wspólnej, jak również, w jakim stopniu każdy z lokali przyczynił się do wzrostu kosztów z tytułu utrzymania bieżącego części wspólnych. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe również nie wykazało, aby lokale użytkowe generowały wyższe koszty utrzymania tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że nie ulega wątpliwości, iż w związku z wpisaniem budynku wspólnoty mieszkaniowej do rejestru zabytków oraz jego stanem technicznym, wspólnota mieszkaniowa zmuszona jest przeprowadzać remonty i renowacje poszczególnych części budynku. Wniosek ten nie uzasadnia jednak sam w sobie obciążenia z tego tytułu wyższymi opłatami jednakowo wszystkich lokali użytkowych.

W niniejszej sprawie brak było uzasadnionych podstaw do obciążenia właścicieli lokali użytkowych zaliczkami na poczet funduszu remontowego w tak diametralnie wyższym stopniu w stosunku do obciążeń właścicieli lokali mieszkalnych, jak to zostało uczynione w zaskarżonej uchwale. Pozwana wspólnota nie przedstawiła dowodów pozwalających na ocenę zasadności takiego podwyższenia. Co więcej, z zeznań świadków i przesłuchania przedstawiciela pozwanej wynika, że wspólnota w ogóle nie widziała takiej potrzeby i w ogóle nie rozważano przy podjęciu uchwały kwestii, w jakim stopniu sposób korzystania z lokali użytkowych wpływa na zwiększenie kosztów remontu.

W tym stanie rzeczy zbędne było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. W sytuacji bowiem, gdy pozwana przyznała, że kalkulacja dotycząca wyliczenia zwiększonych kosztów remontu, przekładających się na zwiększoną wysokość zaliczek, w ogóle nie została przez pozwaną przeprowadzona, dowód ten był zbędny. Nie jest rolą Sądu ustalanie w procesie o uchylenie uchwały, jaka powinna być uzasadniona wysokość zaliczek na fundusz remontowy, a jedynie ewentualne ustalenie, czy przyjęta przez wspólnotę wysokość została obliczona prawidłowo.

W ocenie Sądu Okręgowego, ciężar prac renowacyjnych, remontowych i odtworzeniowych budynku, co do zasady, winni ponosić wszyscy właściciele w równym stopniu, a odstąpienie od tej zasady może mieć miejsce w razie wykazania, że korzystanie z lokali użytkowych generuje większe koszty. Ponadto, w ocenie Sądu pozwana w żaden sposób nie wykazała, że wzrost kosztów renowacji i remontów budynku faktycznie był związany z działalnością lokali użytkowych oraz w jakim stopniu poszczególne lokale ten wzrost spowodowały.

Bez znaczenia w niniejszej sprawie była również podniesiona przez stronę pozwaną okoliczność, iż powództwo winno ulec oddaleniu, bowiem objęta zaskarżoną uchwałą podwyżka miała miejsce w 2008 i od tego czasu wysokości zaliczek nie uległy zmianie, powód zaś zaskarżył dopiero uchwałą podjętą w 2011 r. Argument, że od lat funkcjonuje taki stan, jest argumentem pozaprawnym. Poprzednie uchwały w tym przedmiocie nie były zaskarżane. Wyłącznie w gestii powódki leżało, czy zakwestionuje poprzednie uchwały, a Sąd w niniejszej sprawie badał jedynie uchwałę nr(...)

Bezprzedmiotowy dla ustalenia wysokości należnych zaliczek na fundusz remontowy był również wskazany przez pozwaną wspólnotę fakt, iż powódka uzyskuje znaczący dochód w postaci czynszu z wynajmu lokali użytkowych. Czerpanie korzyści z prawa własności jest bowiem uprawnieniem właściciela, a skala uzyskiwanych korzyści pozostaje bez związku z kosztami utrzymania tego lokalu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

I. błąd w ustaleniach faktycznych będących podstawą wyrokowania, tj. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, co polegało na trafnej ocenie wiarygodności zeznań świadków i strony pozwanej, a następnie błędnym ustaleniu, iż przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, aby lokale użytkowe generowały wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej niż lokale mieszkalne;

II. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, a to art. 321 § 1 k.p.c. poprzez rozstrzygnięcie ponad okoliczności faktyczne powoływane w uzasadnieniu powództwa, co polegało na uchyleniu całego § 2 ust. 2 zaskarżonej uchwały, mimo, iż jedynie zapis § 2 ust. 2 ppkt a i b (bez podpunktu c) różnicował stawki dla właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych – co skutkowało zniesieniem przez Sąd I instancji podstaw prawnych do pobierania opłat na pokrycie kosztów remontów od właścicieli wszystkich lokali (zarówno użytkowych, jak i mieszkalnych) oraz od tzw. powierzchni przynależnych do tych lokali;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię, co polegało na niewłaściwym uznaniu, iż zwiększone obciążenie opłatami właścicieli lokali użytkowych z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej powinno być każdorazowo różnicowane ze względu na charakter prowadzonej działalności w konkretnym lokalu użytkowym.

Wskazując na powyższe, wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach przed Sądem I instancji według norm przepisanych, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym – według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Przedstawione w apelacji zarzuty i argumenty na ich poparcie stanowią w istocie polemikę z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy. Są one chybione. Ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji są logiczne oraz spójne. Zostały wyprowadzone w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, w pełni podzielając również poczynione na ich podstawie rozważania prawne.

Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, iż zaskarżona uchwała podlega uchyleniu, jako naruszająca przepisy prawa, w szczególności – art. 12 ustawy o własności lokali. Zasadą jest, iż właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów. Wyjątek od tej zasady przewidziany został w ust. 3 tego przepisu. Z ustępu tego wynikają jednak dwie obligatoryjne przesłanki podjęcia ewentualnej uchwały o ustaleniu zwiększonych obciążeń z tego tytułu. Po pierwsze – takie zwiększenie może dotyczyć tylko lokali użytkowych; po drugie zaś, a przesłanka ta musi zachodzić łącznie z przesłanką pierwszą – muszą istnieć określone (a nie hipotetyczne) uciążliwości lub zwiększona kosztochłonność takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości. Samo większe zużycie mediów, dostarczanych bezpośrednio do lokalu i indywidualnie rozliczanych przez właściciela, nie może stanowić podstawy uzasadniającej podjęcie uchwały w trybie art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Podkreśla się w doktrynie, że w pewnym zakresie wspólnota mieszkaniowa dysponuje swobodą w określeniu stopnia wzrostu obciążeń właścicieli lokali użytkowych. Jednak zawsze zachowane musi być powiązanie (adekwatny związek) między wielkością i intensywnością określonych czynników związanych z korzystaniem z lokali oraz ich wpływem na nieruchomość wspólną a także korzystaniem z lokali przez członków wspólnoty (por. R. Dzięczek, *Własność lokali. Komentarz*, LexisNexis, Warszawa 2012, s. 132-133).

Sąd Apelacyjny podziela przytoczone poglądy. Wskazać trzeba, iż niewykluczone jest, że korzystanie z lokali użytkowych może przekładać się na większe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Jednak w żadnym wypadku ustalenie takich zwiększonych kosztów nie może być dowolne; zawsze musi uwzględniać konkretne okoliczności i konkretny sposób korzystania z lokalu, a także konkretne oddziaływanie takiego korzystania na nieruchomość wspólną.

W sprawie niniejszej pozwana nie tylko nie odnosiła się do wskazanych wyżej konkretów, ale w ogóle nie widziała potrzeby ustalania określonych okoliczności mogących uzasadniać zwiększone obciążenia właściciela lokali użytkowych w stosunku do właścicieli lokali mieszkalnych.

Powołane w apelacji zarzuty nie są uzasadnione.

Apelacja pozwanej kwestionuje dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Nie jest to słuszne. Sąd Okręgowy nie pominął istotnych w sprawie faktów, ani nie przekroczył swobodnej granicy dowodów. Nie naruszył również przepisów art. 227 i 233 k.p.c. Nie zostało wykazane, aby Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (por. T. Ereciński (w:) *Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze*, t. 1, „Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Sąd pierwszej instancji ocenił materiał dowodowy jako całość. Okoliczności powoływane przez wskazanych przez pozwaną świadków oraz wynikające z przesłuchania strony pozwanej, w szczególności fakt określonego użytkowania poszczególnych lokali, nie były kwestionowane. Nie oznaczają one jednak, same z siebie, iż istniała podstawa do obciążenia powódki kosztami na poczet remontów w wysokości ponad trzykrotności stawki obciążającej właścicieli lokali mieszkalnych. Jak wskazano wcześniej, nie jest wykluczone, iż sposób korzystania z lokali użytkowych może uzasadniać zwiększone ich obciążenie z tego tytułu, ale nie może to być oderwane od faktycznego sposobu korzystania z tych lokali. Ani świadkowie, ani przesłuchany w charakterze strony przedstawiciel pozwanej, nie wskazywali, jak faktycznie, czyli w jakim zakresie i w jakiej wysokości, przekłada się sposób korzystania z lokali użytkowych w pozwanej wspólnocie na zakres wymaganych remontów, w szczególności – w żaden sposób ani te dowody, ani inne przeprowadzone w toku postępowania, nie wykazały, dlaczego te obciążenia z tego tytułu mają być, jeśli chodzi o lokale użytkowe, ponad trzykrotnie wyższe niż w przypadku lokali mieszkalnych – i to niezależnie od celu i zakresu, w jakim jest wykorzystywany dany lokal użytkowy. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby lokale użytkowe charakteryzowała ponad trzykrotnie wyższa kosztochłonność od lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy nie naruszył również art. 321 § 1 k.p.c. Przepis ten wprowadza zakaz wyrokowania ponad żądanie, tj. zasadę polegającą na tym, że zakres wyrokowania określony jest żądaniem powoda a wyrok nie może obejmować

przedmiotu, który nie był objęty żądaniem. Powództwo w niniejszej sprawie zostało uwzględnione w całości i Sąd pierwszej instancji nie orzekł ponad żądanie. Zgodnie z petitum pozwu, Sąd uchylił cały zaskarżony ustęp uchwały. Nie można takiego rozstrzygnięcia uznać za nieprawidłowe. Sąd Okręgowy słusznie wskazał, że w procesie o uchylenie uchwały Sąd nie ustala uzasadnionej wysokości zaliczek na fundusz remontowy, a przedmiotem postępowania jest jedynie ustalenie, czy przyjęta przez wspólnotę wysokość jest prawidłowa. Stwierdzając, że nie było właściwe, w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, ustalenie ponad trzykrotnie wyższych obciążeń dla właścicieli lokali użytkowych, Sąd nie stwierdzał, czy prawidłowa jest stawka obciążeń przewidziana w uchwale dla lokali mieszkalnych. Stwierdzenie bowiem, iż jedna z ustalonych stawek jest niewłaściwa, skutkuje naturalną konsekwencją konieczności ponownego ustalenia stawek dla wszystkich lokali. Niewykluczona bowiem będzie konieczność rozważenia podwyższenia stawki na fundusz remontowy w ogóle, dla wszystkich właścicieli. Właściwa zaś wysokość stawki na ten cel, w przypadku tej konkretnej nieruchomości, z uwzględnieniem całokształtu okoliczności, nie była przedmiotem niniejszego postępowania.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie jest również zasadny zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. Jak wskazano już wyżej, Sąd Okręgowy dokonał właściwej wykładni tego przepisu i prawidłowo zastosował go w okolicznościach faktycznych sprawy. Wbrew wskazaniu apelacji, Sąd pierwszej instancji nie stwierdził, iż zwiększone obciążenie opłatami właścicieli lokali użytkowych z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów remontów nieruchomości wspólnej powinno być każdorazowo różnicowane ze względu na charakter prowadzonej działalności w konkretnym lokalu użytkowym. Sąd Okręgowy odwołał się do odpowiednich poglądów doktryny w tym względzie i wskazał, że ogólnie przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, aby lokale użytkowe generowały wyższe koszty utrzymania nieruchomości, w szczególności pozwana nie wykazała, że wzrost kosztów renowacji i remontów budynku faktycznie jest związany z działalnością lokali użytkowych. Sąd Okręgowy wskazywał, że jeżeli lokale użytkowe faktycznie powodowałyby wyższą kosztowność niż lokale mieszkalne, to nie można by abstrahować od sposobu użytkowania danego lokalu. Jest to wniosek słuszny i w pełni zasadny. Nie oznacza on jednak konieczności ewentualnego różnicowania opłat dla każdego lokalu użytkowego oddzielnie. Lokale przeznaczone na podobne funkcje, np. lokale gastronomiczne, czy lokale usługowe, lub lokale sklepowe, mogą generować podobne koszty. Różnicowanie stawek musi być każdorazowo odpowiednio uzasadnione konkretnymi okolicznościami, wykazującymi określoną zwiększoną kosztowność danego lokalu lub rodzaju lokali usługowych, w stosunku do lokali mieszkalnych.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.