

Sygn. akt I ACa 571/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Beata Kozłowska

Sędzia SA Roman Dziędek

Sędzia SO del. Bernard Chazan (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 28 stycznia 2013 r., sygn. akt II C 635/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt I ACa 571/13

UZASADNIENIE

Przed Sądem Okręgowym Warszawa – Praga w Warszawie toczyło się postępowanie z powództwa (...) W. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Przedmiotem pozwu było żądanie uchylenia uchwały nr (...), podjętej przez pozwaną wspólnotę, na podstawie której nałożono na właścicieli lokali obowiązek dokonania jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy. Uchwała ta, zdaniem powoda, jest niezgodna z prawem, ponieważ przepisy prawa nie dają podstawy do ustalenia obowiązku jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy, a nadto narusza podstawowe zasady zarządzania nieruchomością wspólną i została podjęta ze szkodą dla członków wspólnoty. Powód wskazał, że w planie gospodarczym na rok 2012 po stronie wpływów nie przewidziano kwoty, która miałaby pochodzić z tych wpłat.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, argumentując, iż już w roku 2011 podjęła decyzję o przeprowadzeniu remontu termomodernizacyjnego budynku, przy czym w części miało to nastąpić ze środków pochodzących z kredytu

bankowego. W dacie uchwalania planu gospodarczego na rok 2012 nie był jednak znany dokładny udział finansowy wspólnoty w planowanym doposażeniu węzła ciepłego w moduł ciepłej wody, toteż kwota potrzebna na ten cel nie została ujęta w tym planie. Dopiero w umowie zawartej w czerwcu 2012 r. ze (...) S.A. ustalono koszt obciążający wspólnotę na kwotę 6.300 złotych powiększoną o 23% podatku od towarów i usług. Zdaniem pozwanej podjęcie zaskarżonej uchwały było zasadne i ekonomicznie uzasadnione.

Sąd Okręgowy ustalił, że w roku 2011 Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W., której członkiem jest (...) W., podjęła decyzję przeprowadzeniu prac termomodernizacyjnych budynku. Z uwagi na to, że wspólnota nie dysponowała środkami na przeprowadzenie tych prac, których łączny koszt – zgodnie z audytem energetycznym – wynieść miał 251.073,00 złotych, podjęta została uchwała nr(...) na podstawie której członkowie wspólnoty wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu. Ze środków pochodzących z tego kredytu w roku 2011 przeprowadzono pierwsze prace remontowe. Na rok 2012 zaplanowano wymianę centralnego ogrzewania i doposażenie w moduł ciepłej wody, przy czym udział pozwanej w kosztach drugiego z tych elementów nie był znany, ponieważ miało to zależeć od przyszłych ustaleń z (...) S.A. Stosowną umowę zawarto dopiero w dniu 20 czerwca 2012 r. Ustalono w niej, że koszt obciążający pozwaną wspólnotę wyniesie łącznie kwotę 7.749,00 złotych (brutto).

Wedle ustaleń faktycznych sądu I instancji, pozwana wspólnota dysponowała środkami stanowiącymi nadpłatę zaliczek na koszty centralnego ogrzewania w roku 2011, toteż właściciele wystąpili z wnioskiem o przekazanie tych nadwyżek na fundusz remontowy celem sfinansowania planowanych prac remontowych. Na takie rozwiązanie nie zgodził się powód, toteż nadpłacone kwoty zostały zwrócone poszczególnym właścicielom lokali. W celu pokrycia kosztów związanych z doposażeniem węzła w moduł ciepłej wody zarząd wspólnoty przygotował i poddał pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy w wysokości 11,50 złotych/m² powierzchni użytkowej lokalu. Uchwałę podjęto w dniu 20 marca 2012 r. po omówieniu projektu na zebraniu członków wspólnoty. Termin uiszczenia dopłaty ustalono na dzień 31 maja 2012 r. Sąd Okręgowy ustalił nadto, że(...) W. zostało poinformowane o podjętej uchwale pismem z dnia 16 maja 2012 r., doręczonym w dniu 18 maja 2012 r. Na skutek podjętej uchwały powód został obciążony obowiązkiem dokonania wpłaty na fundusz remontowy w kwocie 3.812,25 złotych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny, wyrokiem z dnia 28 stycznia 2013 r., Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo w całości i zasądził od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązki właścicieli lokali związane z ponoszeniem kosztów zarządu uregulowane zostały w art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Sąd przyjął, że w celu pokrywania kosztów remontów nieruchomości wspólnej właściciele lokali mogą wyodrębnić również fundusz remontowy, na który wpłacane są środki finansowe niezależnie od zaliczek uiszczanych na fundusz eksploatacyjny, z którego finansowane są pozostałe wydatki związane z zarządem nieruchomości wspólną. Sąd zwrócił uwagę, że w przeciwieństwie do wpłat na fundusz eksploatacyjny, które uiszczane są w formie zaliczek i w ustawowo określonym terminie, ustawa nie reguluje formy prowadzenia i uiszczania zaliczek na fundusz remontowy. Stąd też właściciele lokali mogą zdecydować, czy kwoty wpłacane na fundusz remontowy uiszczane mają być w formie stałych, regularnych zaliczek, czy też w postaci jednorazowych, dodatkowych wpłat.

W ocenie sądu I instancji właściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę mogli, w drodze podjętej uchwały, ustalić obowiązek uiszczenia dodatkowej opłaty na fundusz remontowy, gdyż żaden przepis ustawy nie ogranicza formy dokonywania wpłat na ten fundusz. Czynność ta nie była również czynnością przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, gdyż zaliczki na fundusz remontowy są uiszczane niezależnie od zaliczek wpłacanych w ramach funduszu eksploatacyjnego.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie wykazał, aby zaskarżona przez niego uchwała naruszała zasady zarządzania nieruchomością wspólną i została podjęta ze szkodą dla członków wspólnoty. Ustalenie dodatkowej wpłaty na fundusz remontowy zostało podyktowane koniecznością poniesienia wydatków, których kwota nie była znana w

momencie uchwalania planu gospodarczego na rok 2012. Członkowie wspólnoty już w roku 2011 wyrazili zgodę na przeprowadzenie prac termomodernizacyjnych, znany im był kosztorys tego przedsięwzięcia, a wszelkie zmiany w tym zakresie omawiano na zebraniach. Powód nie udowodnił natomiast, że podejmowanie finansowanych przez wspólnotę prac nie jest konieczne ze względu na aktualny stan budynku, ani też, że rzeczywiste koszty prowadzonych prac są niższe, a zarząd wykazał się niegospodarnością. W ocenie sądu I instancji, wprawdzie inwestycja polegająca na doprowadzeniu modułu ciepłej wody nie została wyszczególniona w planie gospodarczym na rok 2012, należy jednak uznać, że okoliczność ta nie niweczy możliwości przeprowadzenia inwestycji, jeśli wydatek ten nie został wcześniej przewidziany, a jest uzasadniony aktualnymi potrzebami remontowymi i właściciele lokali zgadzają się na jego poniesienie.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że podjęta uchwała nr(...) jest zgodna z przepisami prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów poszczególnych właścicieli lokali. Tym samym nie zachodzą zatem przesłanki uchylenia przedmiotowej uchwały określone w treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego nie zgodził się powód, który z złożonej apelacji zaskarżył wyrok w całości i sformułował zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego. W pierwszej kolejności zarzut ten dotyczył art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, którego naruszenie miało nastąpić poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, iż określony w tym przepisie sposób uiszczania zaliczek odnosi się wyłącznie do środków pieniężnych gromadzonych w ramach funduszu eksploatacyjnego, w sytuacji, gdy prawidłowa interpretacja przedmiotowego przepisu powinna prowadzić do wniosku, iż przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie w zakresie metody gromadzenia przez właścicieli lokali środków pieniężnych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną odnosi się do wszystkich wpłacanych środków finansowych, bez względu na dokonany przez wspólnotę mieszkaniową ich podział na odrębne fundusze celowe tj. fundusz eksploatacyjny i remontowy. Powód zarzucił także Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 58 § 1 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji nieuznanie zaskarżonej uchwały za sprzeczną z ustawą. W oparciu o powyższe zarzuty (...) W. wniosło o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) z dnia 30 marca 2012r. nr (...) z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w obu instancjach, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji skarżący, cytując przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, podniósł, że na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Źródłem finansowania ww. wydatków stanowią w pierwszej kolejności pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej, zaś w części nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach, właściciele lokali w stosunku do swych udziałów zobowiązani zostali przez ustawodawcę do ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej z własnych środków w drodze bieżących opłat - zaliczek - płatnych z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Zdaniem powoda, przyjęte przez ustawodawcę rozwiązanie zaliczkowej formy wnoszenia przez każdego z członków wspólnoty comiesięcznych opłat nie może podlegać z ich strony jakiegokolwiek modyfikacji, tak w zakresie zmiany terminów uiszczania zaliczek, jak i ustanawiania innych niż zaliczki jednorazowych wpłat (obciążających dodatkowo właścicieli lokali), mających za zadanie dodatkowe zasilenie funduszu remontowego. Wyrażona w tym przepisie norma prawna ma bowiem charakter bezwzględnie wiążący. Skarżący zwrócił przy tym uwagę, iż w art. 15 ustawy nie zawarto zastrzeżenia o możliwości odmiennego uregulowania zawartej w nim kwestii pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie autora apelacji, obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących, płatnych miesięcznie opłat jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 ustawy. Comiesięczne zaliczki służą pokryciu bieżącego utrzymania nieruchomością wspólną (w ramach funduszu eksploatacyjnego), jak i zapewnieniu przeprowadzenia koniecznych remontów (ze środków z funduszu remontowego). W odniesieniu do wszystkich kosztów zarządu znajduje, zdaniem skarżącego, zastosowanie zaliczkowa forma gromadzenia środków, określona w art. 15 ust. 1 ustawy, albowiem ustawodawca w obu przepisach (art. 14 - definiującym pojęcie kosztów

zarządu oraz 15 ust. 1 określającym sposób pozyskiwania środków na ich pokrycie) posługuje się tym samym pojęciem „kosztów zarządu”, nie różnicując tym samym kosztów pokrywanych z utworzonego funduszu eksploatacyjnego czy remontowego. Przyjęty przez pozwaną wspólnotę podział uzyskiwanych od właścicieli lokali środków na dwa odrębne fundusze ma więc jedynie charakter porządkujący, pozwalający na usystematyzowanie wpływów i przypisanie ich do konkretnych wydatków mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Oznacza to, zdaniem skarżącego, że wykładnia przepisu art. 15 ust. 1 ustawy dokonana przez sąd I instancji, dopuszczająca możliwość „zasilenia” funduszu remontowego na innej podstawie niż w drodze comiesięcznej zaliczki ustalonej w drodze uchwały przez wspólnotę mieszkaniową stanowi wywód contra legem oraz jest sprzeczna z intencją ustawodawcy, którego wolą było jednoznaczne uregulowanie kwestii sposobu wnoszenia środków na pokrycie wszystkich kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Brak jest podstaw do przyjęcia stanowiska, iż spoza regulacji art. 15 ust. 1 u.w.l. wyłączone zostały środki gromadzone przez właścicieli lokali w ramach funduszu remontowego, który to fundusz służy de facto pokrywaniu wydatków związanych z przeprowadzeniem koniecznych remontów mieszczących się w definicji kosztów zarządu.

Zdaniem(...) W., nawet gdyby przyjąć, iż pozwanej wspólnocie do czerwca 2012 r. nie znany był dokładnie dotyczący jej udział finansowy w planowanym doposażeniu węzła ciepłego w moduł ciepłej wody, to i tak nie stanowiło to podstawy do podjęcia zaskarżonej uchwały. Jako, że zaliczka stanowi sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów i uwzględniać przewidywane w najbliższej przyszłości wydatki, nie występujące w okresach poprzedzających, tworząc w tym zakresie stosowną rezerwę. Zdaniem skarżącego, działania pozwanej wspólnoty powinny być raczej ukierunkowane na podjęcie decyzji w formie uchwały o podwyższeniu w danym roku zaliczki na fundusz remontowy, uwzględniającej dotychczasowe wydatki, jak i koszt planowanych remontów (w tym zainstalowania modułu ciepłej wody).

W oparciu o powyższe skarżący skonkludował, że rozwiązanie przyjęte przez pozwaną wspólnotę w uchwale nr (...) jest nieprawidłowe i nie znajduje uzasadnienia w żadnym z przepisów ustawy o własności lokali, co prowadzi na podstawie art. 58 § 1 k.c. do nieważności przedmiotowej uchwały.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja(...) W., pomimo trafności niektórych argumentów i zarzutów, nie zasługuje na uwzględnienie i nie może prowadzić do zmiany, czy uchylecia zaskarżonego wyroku.

Ustalony przez sąd I instancji stan faktyczny, w zasadzie niesporny między stronami, jest prawidłowy i na jego podstawie Sąd Apelacyjny rozstrzygnął w przedmiocie apelacji. Ocena prawna zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, jakkolwiek doprowadziła Sąd Okręgowy do właściwej konkluzji co do niezasadności powództwa, wymaga jednak niewielkiej korekty.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali kompleksowo reguluje kwestie będące przedmiotem sporu w sprawie niniejszej. Zgodnie z art. 12 ust. 2 tej ustawy na właścicielach lokali spoczywa obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w tej nieruchomości. Koszty te ustawodawca określił mianem „kosztów zarządu” (art. 13 ust. 1). W art. 14 wymieniono podstawowe wydatki składające się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a wśród nich – wydatki na remonty. W orzecznictwie zwrócono uwagę, iż wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/09). Takie rozwiązanie funkcjonuje w pozwanej wspólnocie.

Skarżący trafnie wywodzi, iż źródłem finansowania tych wydatków stanowią w pierwszej kolejności pożytki i inne przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej, a w dalszej kolejności bieżące opłaty uiszczane przez właścicieli lokali w stosunku do posiadanych udziałów. O ile bowiem rzeczywiste koszty zarządu nieruchomością wspólną

są wyższe niż koszty zaplanowane w planie gospodarczym na dany rok i przekraczają sumę wniesionych zaliczek, właściciele obowiązani są dopłacić brakującą różnicę. Wynika to wprost z powołanego wyżej art. 12 ust. 2 ustawy, nakładającego na właścicieli obowiązek pokrycia wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach z tej nieruchomości. Okoliczności tej nie kwestionuje także strona przeciwna. Sporna pozostaje natomiast kwestia formy, w jakiej wspólnota może gromadzić środki w ramach funduszu remontowego. W świetle treści art. 15 ustawy nie może być wątpliwości, iż na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do przyjętego przez Sąd Okręgowy różnicowania zasad gromadzenia środków w ramach „funduszu eksploatacyjnego” i „funduszu remontowego”. W powołanych wyżej przepisach ustawy o własności lokali ustawodawca nie wprowadził bowiem różnych, odrębnych zasad w tym zakresie. Jakkolwiek status prawny funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w tej ustawie, nie może być wątpliwości, że zgromadzone na nim środki są uiszczane przez właścicieli w ramach realizacji obowiązku ponoszenia przez nich kosztów zarządu (art. 14 pkt 1 ustawy). Nieprawidłowa jest więc konkluzja Sądu Okręgowego, że podjęcie uchwały w przedmiocie zebrania dodatkowych środków na remont nie było czynnością przekraczającą zwykły zarząd, gdyż zaliczki na fundusz remontowy są uiszczane niezależnie od zaliczek wpłacanych w ramach funduszu eksploatacyjnego. Z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy wprost wynika, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Oznacza to, że w tej kategorii czynności mieści się decyzja o wysokości wpłat na fundusz remontowy, gdyż wydatki na remonty stanowią jeden z podstawowych elementów kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Rozwiązanie przeciwne oznaczałoby, że właściciele mieliby wpływ na decyzje podejmowane w tym przedmiocie jedynie poprzez wybór zarządu, który swobodnie decydowałby o wysokości kwot wpłacanych na fundusz.

W przedmiotowej sprawie, właściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę, na skutek sprzeciwu(...) W., nie zdecydowali się na przeznaczenie na cele remontowe nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na . Taka możliwość jest powszechnie akceptowana w orzecznictwie (tak m. in. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10 i Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 listopada 2011 r., I ACa 542/11). W zaistniałej sytuacji pozwana wspólnota stanęła przed koniecznością pozyskania tych środków w inny sposób.

W złożonej apelacji strona powodowa podniosła, iż o sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa świadczy forma, w jakiej właściciele lokali mieliby dokonać wpłaty na fundusz remontowy. Zdaniem(...) W. ustawa o własności lokali przewiduje jedną tylko możliwość, tj. dokonywanie wpłat w postaci zaliczek płatnych do 10 dnia każdego miesiąca. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, przedstawione w apelacji stanowisko nie jest zasadne, gdyż zostało oparte o niewłaściwą wykładnię art. 15 tej ustawy. O ile rację ma skarżący, że norma zawarta w tym przepisie ma charakter bezwzględnie obowiązujący, o tyle zaproponowany przez niego zakres i kierunek tego związania nie może zyskać aprobaty. Obowiązek prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnej gospodarki oraz dbałości o nieruchomość wspólną może być właściwie wykonany, jeśli będzie ona w stanie pozyskać i dysponować niezbędnymi środkami finansowymi. Funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej wymaga więc stałego dopływu tych środków w zaplanowanej wysokości. W tym celu ustawodawca wprowadził obowiązek uiszczania comiesięcznych zaliczek. Ma on charakter bezwzględnie obowiązujący w tym sensie, że właściciele nie mogą wyeliminować tej formy ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zastąpić jej innymi rozwiązaniami. Błędne jest więc stanowisko Sądu Okręgowego, wedle którego zasady gromadzenia środków na funduszu remontowym są odmienne od zasad rządzących „funduszem eksploatacyjnym”. W konsekwencji brak jest możliwości rezygnacji z zaliczkowego systemu zasilania funduszu remontowego, podobnie jak to ma miejsce w odniesieniu do pozostałych kosztów zarządu. Konkluzja ta nie oznacza jednak, iż system ten jest jedynym możliwym rozwiązaniem. Obok niego, nie naruszając art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali, możliwe jest uzupełnianie środków przeznaczonych na cele remontowe o jednorazowe wpłaty dokonywane przez właścicieli, przy czym obowiązek ten musi wynikać z uchwały wspólnoty mieszkaniowej (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy).

W oparciu o powyższe Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że system zaliczkowy nie jest jedynym sposobem na pokrywanie przez członków wspólnoty wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a tym samym, że możliwe jest uchwalenie obowiązku poniesienia przez właścicieli dodatkowego, jednorazowego ciężaru finansowego związanego z nieplanowanymi, lecz niezbędnymi kosztami zarządu. W sytuacji, w której wysokość kosztów remontu nie była znana przy ustalaniu planu gospodarczego, uchwalenie jednorazowej wpłaty na ten cel nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy o własności lokali, a tym samym brak jest podstaw do uchylecia zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ustawy. Podobne stanowisko zaprezentował Sąd Apelacyjny w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 października 2012 r., w którym trafnie stwierdził, że ubezpieczenie budynku, w którym znajdują się lokale członków wspólnoty, może być sfinansowane ze środków zgromadzonych w ramach jednorazowej wpłaty (I ACa 520/12).

W złożonej apelacji skarżący podniósł zarzut sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, nie ponawiając innych zarzutów przedstawionych w pozwie, toteż tylko ta przesłanka uchylecia uchwały została poddana szczegółowej ocenie Sądu Apelacyjnego. Jedynie na marginesie warto zauważyć, że w okolicznościach sprawy niniejszej brak jest podstaw do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała narusza podstawowe zasady zarządzania nieruchomością wspólną, jak i dowodów, że została podjęta ze szkodą dla członków wspólnoty.

W związku z powyższym, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku z dnia 24 września 2013 r. Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego sąd oparł na treści art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., a także § 5, § 10 ust. 1 pkt 1 § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).