SPIS TREŚCI

Lp.	Przedmiot	Strona
1.	Pozew o ustalenie nieistnienia bądź uchylenie uchwał – sygn. akt I C 283/14	2
	a. Treść	2
	b. Uzasadnienie	3
	c. Załączniki: rozliczenie właścicieli, wspólnoty, uchwała, pisma: dostęp do dokumentacji	10
	d. Szczegółowe określenie uchwał	21
2.	Pozew o nakazanie udostępnienia dokumentacji – sygn. akt X C 2336/14	23
	a. Treść	23
	b. Uzasadnienie	23
3.	Odpowiedź na pozew pozwanej	26
	a. Treść	26
	b. Uzasadnienie	27
	c. Załączniki: pełnomocnictwo, uchwały, protokoły zebrań, lista obecności, umowa o zarz.	30
4.	Tabela uchwał: Nieistnienie – Uchylenie	46
5.	Protokół rozprawy sygn. akt I C 283/14 z dnia 20 VIII 2014 r.	47
6.	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 26 VIII 2014 r.	49
7.	Protokół z zebrania w dniu 10 X 2012 r.	52
8.	Uchwała Nr 1/12	54
9.	Uchwała Nr 2/12	55
10.	Uchwała Nr 3/12	56
11.	Uchwała Nr 4/12	57
12.	Protokół z zebrania w dniu 8 IV 2013 r.	58
13.	Uchwała Nr 1/13	60
14.	Uchwała Nr 2/13	61
15.	Uchwała Nr 3/13	62
16.	Pismo przygotowawcze powoda z dnia 25 VIII 2014 r.	64
	a. Treść	64
	b. Załączniki: pismo Napiórkowski, Pelwska, rozliczenia kosztów, zaległości, wniosek	71
17.	Pismo procesowe dotyczące uchwał przesłanych przez Kancelarię Prawną	78
	a. Treść	78
	b. Załącznik – wzór uchwały	84
18.	Pismo przygotowawcze strony pozwanej z dnia 1 IX 2014 r.	85
	a. Treść	85
	b. Załącznik – pełnomocnictwo Gminy Olsztyn dla Kazimiery Roman	88
19.	Pismo przygotowawcze strony pozwanej z dnia 17 IX 2014 r.	89
	a. Treść	89
20.	Upoważnienie do zastępowania radcy prawnego dla aplikanta	90
21.	Pełnomocnictwo – ZBK dla Kancelarii Prawnej z dnia 8 X 2014 r.	91
22.	Upoważnienie – Marzena Wiecierzycka dla Gerarda Przytuły z dnia 9 III 2011 r.	92
23.	Zgoda do reprezentowania – G. Majdzik dla Gerharda Przytuły z dnia 8 II 2011 r.	93
24.	Vollmacht – Andrzej i Barbara Mitulscy dla A. Habedanka z dnia 22 II 2011 r.	94
25.	Protokół rozprawy sygn. akt I C 283/14 z dnia 20 VIII 2014 r.	97
26.	Protokół rozprawy sygn. akt I C 283/14 z dnia 8 X 2014 r.	99
27.	Protokół rozprawy sygn. akt I C 283/14 z dnia 22 X 2014 r.	102
28.	Wyrok z uzasadnieniem sygn. akt I C 283/14 z dnia 22 X 2014 r.	104
	a. Treść	104
	b. Uzasadnienie	105
29.	Apelacja	
30.	Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku	
31.	Index	

Olsztyn, dn. 29 ·V· 2014 r.

Karta nr 3

SĄD OKRĘGOWY w Olsztynie
wpł. dnia 29 MAJ 2014
Podpis .....

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44A
10-001 Olsztyn

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7,
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarzadu wspólnoty mieszkaniowej:

1. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn,
2. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
3. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5B, 10-266 Olsztyn

P O Z E W

o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej oraz stwierdzenia nieważności rozliczeń poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną

Wnoszę o:

1. Ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał z roku 2014 wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 bądź w przypadku stwierdzenia przez Sąd, że uchwały zostały podjęte ich uchylenie:
   a. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2013;
   b. dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2014;
   c. dotyczącej wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Napiórkowskiego Wojciecha w dniu 18 IV 2014 r.
2. Ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20:
   a. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2011;
   b. dotyczącej wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Pelawskiej Emilii w dniu 10 X 2012 r.;
   c. dotyczącej uchwalenia zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszty zarządzania na rok 2012;
   d. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2012;
   e. dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2013;
3. Stwierdzenia nieważności – niezgodności z przepisami prawa, naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszające interesy nie tylko powoda ale wszystkich pozostałych właścicieli sposobu rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedstawionych w zbiorczym zestawieniu informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali:
   a. za rok 2011;
   b. za rok 2012;
   c. za rok 2013.

4. Zażądania od pozwanej złożenia oryginałów w sądzie jeszcze przed rozprawą – stosownie do art. 129 § 1 kpc:
   d. uchwał wymienionych w punkcie 1 i 2;
   e. pełnomocnictw osób głosujących za uchwałami wymienionymi w punkcie 1 i 2;
   f. rozliczeń kosztów za rok 2011, 2012, 2013 wymienionych w punkcie 3.
5. Zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

U Z A S A D N I E N I E

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Olsztynie przy ul. Okrzei 20. W nieruchomości tej położonych jest 11 wyodrębnionych/niewyodrębnionych lokali mieszkalnych. Właściciele tworzą zatem wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm. - zwanej dalej uwl).

Tabela 1 – Zestawienie właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową w Olsztynie przy ul. Okrzei 20

Nr lokalu mieszkalnego	Numer Księgi Wieczystej	Nazwiska właścicieli	Udział wg Ks. W. w %
5, 5A, 8	x	Gmina Olsztyn (5, 5A, 8)	9,40
1	OL10/00158534/7	Prokop Lucyna	12,60
2	OL10/00070870/3	Pelawska Emilia	10,00
3	OL10/00034567/2	Przytuła Gerhard Wiecierzycka Marzena Beata Majdzik Grażyna	15,00
4	OL10/00042646/9	Dawidczyk Zdzisław	10,00
5B	OL10/00089443/7	Napiórkowski Wojciech	7,00
6	OL10/00033409/0	Mitulski Andrzej Mitulska Barbara	10,00
7	OL10/00026222/3	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	14,00
9	OL10/00034568/9	Habedank Andrzej Habedank Barbara	12,00
		Suma udziałów	100,00

Opracowano na podstawie Ksiąg Wieczystych, danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie oraz ZLiBK w Olsztynie, pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r.

Powód jako współwłaściciel lokalu i jednocześnie członek wspólnoty mieszkaniowej ma interes prawny w zwalczaniu uchwał dotyczących sposobu głosowania w sprawach także jego dotyczących, bez potrzeby dalszego motywowania swego stanowiska zmierzając do wyeliminowania z obrotu prawnego nieistniejących uchwał, których nie może żądać uchylenia w trybie art. 25 uwl. Wystąpienie z procesem mającym na celu wyeliminowanie z obrotu nieistniejących uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi realizację podstawowych uprawnień członka tej wspólnoty, jego ustawowych praw i obowiązków zawartych w ustawie o własności lokali co wynika chociażby z art. 27, art. 29 ust. 3 wspomnianej ustawy. Fakt, że dotyczy okresu przeszłego w stosunku do chwili wyrokowania nie ma żadnego znaczenia.

Zgodnie z art. 23 uwl uchwała winna bezwzględnie wyszczególniać nazwiska/nazwę wszystkich właścicieli/współwłaścicieli oraz ich udziały w nieruchomości wspólnej a także ich podpisy celem ustalenia co najmniej wzięcia udziału w głosowaniu oraz czy są to głosy za czy przeciw.

Podkreślić należy również, iż treść art. 23 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy o własności lokali jednoznacznie wskazuje, iż uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów, liczoną według

wielkości udziałów. Z treści uchwały musi więc wynikać w sposób nie budzący wątpliwości ilu właścicieli poparło projekt uchwały, a ilu było jej przeciwnych czy też stanowi jedynie wyraz właściciela o zapoznaniu się z treścią projektu uchwały.

Karta nr 4

W przypadku głosowania przez osobę nie będącą właścicielem, osoba taka winna bezwzględnie posiadać stosowne pełnomocnictwo – w przypadku głosowania dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu winna okazać pełnomocnictwo rodzajowe. Dotyczy to również przedstawiciela Gminy Olsztyn, który winien posiadać stosowne pełnomocnictwo podpisane przez prezydenta miasta Olsztyna.

Podczas podliczania oddanych głosów należy również wziąć pod uwagę zasadę niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej w przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu. Dotyczy to lokali mieszkalnych oznaczonych numerem 3 i 7.

Właścicielami lokali nr 6 i 9 są małżeństwa.

Powodowi nie jest znany fakt uzupełnienia głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Powód nigdy nie otrzymał zawiadomienia na piśmie o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie.

Należy podnieść, iż nie zachodzą przesłanki głosowania nad uchwałami według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, o których mowa w art. 23 ustawy o własności lokali - zatem uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej.

Bezspornie jest, że jeśli ustalenie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszty zarządzania nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej to jest oczywiste, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą o własności lokali. W konsekwencji należy więc stwierdzić, że uchwały, w których ustala się w ten sposób zaliczki naruszają to prawo, a mianowicie są sprzeczne z art. 12 ust. 2 i art. 14 uwl i jako takie są nieważne (art. 58 § 1 k.c.).

Dotyczy to uchwał w 1b, 1d, 1f.

Źródo: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, (sygn. akt I ACa 507/12).
http://orzeczenia.ms.gov.pl/content/$N/155500000000503_I_ACa_000507_2012_Uz_2012-10-11_001

Porównanie udziałów według Ksiąg Wieczystych z udziałami wyliczanymi ze stosunku powierzchni użytkowej mieszkania do całkowitej powierzchni wsystkich mieszkań we wspólnocie mieszkaniowej w Olsztynie przy ulicy 20.

Tabela 2

Nr mieszkania	Właściciele	% udział w nier. wsp. wg Kś. W.	% udział w nier. wsp. wg pow. użyt.	Różnica udziałów	Pow. uzytk. w m²
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*
1	Prokop Lucyna	12,60	12,60	0,00	91,80
2	Pelawska Emilia	10,00	9,52	**- 0,48**	69,40
3	Przytuła Gerhard Wiecierzycka Marzena Beata Majdzik Grażyna	15,00	13,68	**- 1,32**	99,66
4	Dawidczyk Zdzisław	10,00	9,56	**- 0,44**	69,70
5B	Napiórkowski Wojciech	7,00	6,61	**- 0,39**	48,20
6	Mitulski Andrzej Mitulska Barbara	10,00	9,13	**- 0,87**	66,49

7	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	14,00	12,34	**- 1,66**	89,91
9	Habedank Andrzej Habedank Barbara	12,00	10,80	**- 1,20**	78,69
5, 5A, 8	Gmina Olsztyn	9,40	15,76	**+ 6,36**	114,80
	Suma kontrolna	100,00	100,00	0,00	728,65

Opracowano na podstawie Ksiąg Wieczystych, danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie oraz ZLiBK w Olsztynie.
Wzór wyliczenia danych w kol. 4: (Pow. użyt. lokalu mieszk. : łączna pow. użyt. mieszkań) • 100 wynik w %
Przykład: mieszkanie nr 3 (99,66 m² : 728,65 m²) • 100 = 13,68 %

Zgodnie z art. 12 ust. 2 uwl właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów, udziałów określonych w Księgach Wieczystych.

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie przy ulicy Zamenhofa 16 od momentu powstania, tj. od dnia 25 I 2001 r. prowadząc działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych de facto rozlicza koszty zarządu nieruchomością wspólną niezgodnie z obowiązującym prawem, tj. stosując przelicznik wyliczony na podstawie stosunku powierzchni użytkowej mieszkania do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań.

Tabela 3 - Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek wspólnoty mieszkaniowej za rok 2012

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2012-01 do:2012-12

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK

		Naliczenia	Koszty
ZARZĄDZANIE	728,65 m² · 0,60 zł/m² · 12 m-cy =	5 246,28	5 246,28
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI		1 782,00	1 782,40
EKSPLOATACJA	728,65 m² · 0,50 zł/m² · 12 m-cy =	4 372,08	4 357,02
	zaliczka eksploatacyjna	*4 372,08*	*0,00*
	energia elektryczna	*0,00*	*555,69*
	sprzątanie	*0,00*	*1 389,36*
	pogotowie techniczne	*0,00*	*472,92*
	przeglądy	*0,00*	*332,10*
	pozostałe	*0,00*	*1 024,79*
	deratyzacja	*0,00*	*44,28*
	czyszczenie przewodów kominowych	*0,00*	*295,92*
	abonament za wodomierz	*0,00*	*99,96*
	koszty bankowe	*0,00*	*142,00*
KONSERWACJA	728,65 m² · (0,15 zł/m² · 9 m-cy + 0,20 zł/m² · 3 m-ce) =	1 420,89	486,00
RAZEM	**(Nadpłata)**	**12 821,25**	**11 871,70**
ZIMNA WODA		2 790,96	2 790,96
ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW		3 996,69	3 996,69
RAZEM WODA		6 787,65	6 787,65

Liczba 728,65 oznacza całkowitą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w m²

Źródło: ZBK I Sp. z o.o. *Tekst koloru niebieskiego: wyliczenia autora*

Tabela 4 – Przykładowe rozliczenia zaliczek i kosztów trzech indywidualnych właścicieli:

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225003
PRZYTUŁA GERARD
ul. OKRZEI 20/3 10-266 OLSZTYN

Załącznik nr1

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	
Zarządzanie	99,66 m² · 0,60 zł/m² · 12 m-cy =	717,60	717,60	= 5 246,28 zł : 728,65 m² · 99,66 m²
Wywóz nieczystości		118,80	118,82	
Eksploatacja	99,66 m² · 0,50 zł/m² · 12 m-cy =	597,96	586,88	
Konserwacja	99,66 m² · (0,15 zł/m² · 9 m-cy + 0,20 zł/m² · 3 m-ce) =	194,34	66,47	= 486,00 zł : 728,65 m² · 99,66 m²
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 628,70**	**1 489,77**	

Tabela 5

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLS.

171225007

ŻELECHOWSKI MIROSŁAW,ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI
ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN

Karta nr 5

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	
Zarządzanie	89,91 m² · 0,60 zł/m² · 12 m-cy =	647,40	647,40	= 5 246,28 zł : 728,65 m² · 89,91 m²
Wywóz nieczystości		118,80	118,83	
Eksploatacja	89,91 m² · 0,50 zł/m² · 12 m-cy =	539,52	531,87	
Konserwacja	89,91 m² · (0,15 zł/m² · 9 m-cy + 0,20 zł/m² · 3 m-ce) =	175,35	59,97	= 486,00 zł : 728,65 m² · 89,91 m²
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 481,07**	**1 358,07**	

Tabela 6

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225009

HABEDANK ANDRZEJ
ul. OKRZEI 20/9 10-266 OLSZTYN

Załącznik nr 2

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	
Zarządzanie	78,69 m² · 0,60 zł/m² · 12 m-cy =	566,52	566,52	= 5 246,28 zł : 728,65 m² · 78,69
Wywóz nieczystości		356,40	356,48	
Eksploatacja	78,69 m² · 0,50 zł/m² · 12 m-cy =	472,20	468,57	
Konserwacja	78,69 m² · (0,15 zł/m² · 9 m-cy + 0,20 zł/m² · 3 m-ce) =	153,42	52,49	= 486,00 zł : 728,65 m² · 78,69
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 548,54**	**1 444,06**	

Porównanie rozliczenia zaliczek i kosztów wyliczonych ze stosunku powierzchni użytkowej lokali z rozliczeniem zaliczek i kosztów wyliczonych na podstawie udziałów w nieruchomości wspólnej:

Tabela 7

Rodzaj stawki	Wysokość stawki	
Zarządzanie	0,60 zł/m²	
Eksploatacja	0,50 zł/m²	
Konserwacja	0,15 zł/m²	0,20 zł/m²
	I - IX	X - XII

Tabela 8 *I część*

Nr lokalu →		2		3		4		5B	
Powierzchnia użytkowa		69,40 m²		99,66 m²		69,70 m²		48,20 m²	
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w 2012 r.		pow. uż. 9,52 %	udział KW 10,00 %	pow. uż. 13,68 %	udział KW 15,00 %	pow. uż. 9,57 %	udział KW 10,00 %	pow. uż. 6,61 %	udział KW 7,00 %
Zarządzanie	5 246,28	499,68	524,63	717,60	786,94	501,84	524,63	347,04	367,24
Eksploatacja	4 357,02	416,15	435,70	586,88	653,55	417,85	435,70	296,54	304,99
Konserwacja	486,00	46,28	48,60	66,47	72,90	46,49	48,60	32,15	34,02
RAZEM	10 089,30	962,11	1 008,93	1 370,95	1 513,40	966,18	1 008,93	675,73	706,25
		-46,82 zł		**-142,45 zł**		**-42,75 zł**		**-30,52 zł**	
		NIEDOPŁATA		NIEDOPŁATA		NIEDOPŁATA		NIEDOPŁATA	

Tabela 8 *II część*

Karta nr 5 – 2. str.

Nr lokalu ➔		6		7		9		Gmina Olsztyn 1, 5A, 5C, 8		wspólnota mieszkaniowa	
Powierzchnia użytkowa		66,49 m^2		89,91 m^2		78,69 m^2		206,60 m^2		728,65 m^2	
Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w 2012 r.		pow. uż. 9,13 %	udział KW 10,00 %	pow. uż. 12,34 %	udział KW 14,00 %	pow. uż. 10,80 %	udział KW 12,00 %	pow. uż. 28,35 %	udział KW 22,00 %	pow. uż. 100,00 %	udział KW 100,00 %
Zarządzanie	5 246,28	478,68	524,63	647,40	734,48	566,52	629,55	1 487,52	1 154,18	5 246,28	5 246,28
Eksploatacja	4 357,02	375,13	435,70	531,87	609,98	468,57	522,84	1 264,03	958,54	4 357,02	4 357,02
Konserwacja	486,00	44,35	48,60	59,97	68,04	52,49	58,32	137,80	106,92	486,00	486,00
RAZEM	10 089,30	898,16	1 008,93	1 239,24	1 412,50	1 087,58	1 210,72	2 889,35	2 219,65	10 089,30	10 089,30
		-110,77 zł NIEDOPŁATA		-173,26 zł NIEDOPŁATA		-123,14 zł NIEDOPŁATA		669,70 zł NADPŁATA		0,00 zł	

Tabela 9 - Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek wspólnoty mieszkaniowej za rok 2013

Załącznik nr 3

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2013-01 do:2013-12

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK

		Naliczenia	Koszty
ZARZĄDZANIE	728,65 m^2 · 0,60 zł/m^2 · 12 m-cy =	5 246,28	5 246,28
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI		1 773,00	1 773,30
CENTRALNE OGRZEWANIE		0,00	0,00
ANTENA ZBIORCZA		0,00	0,00
KONSERWACJA DOMOFONÓW		0,00	0,00
WINDA		0,00	0,00
EKSPLOATACJA	728,65 m^2 · (0,50 zł/m^2 · 3 m-ce + 0,55 zł/m^2 · 9 m-ce) =	4 699,86	4 568,62
	zaliczka eksploatacyjna	*4 699,86*	*0,00*
	energia elektryczna	*0,00*	*226,66*
	sprzątanie	*0,00*	*1 356,96*
	pogotowie techniczne	*0,00*	*472,92*
	ubezpieczenie budynku	*0,00*	*470,00*
	przeglądy	*0,00*	*391,14*
	pozostałe	*0,00*	*1 048,30*
	deratyzacja	*0,00*	*44,28*
	czyszczenie przewodów kominowych	*0,00*	*302,40*
	abonament za wodomierz	*0,00*	*99,96*
	koszty bankowe	*0,00*	*156,00*
KONSERWACJA	728,65 m^2 · 0,20 zł/m^2 ·12 m-cy =	1 748,76	809,69
KOSZTY ZARZĄDU		0,00	0,00
RAZEM	**(Nadpłata)**	**13 467,90**	**12 397,89**

Liczba 728,65 oznacza całkowitą powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych w m^2

Źródło: ZBK I Sp. z o.o. *Tekst koloru niebieskiego: wyliczenia autora*

Tabela 10

Wykonane remonty:			
	Przemurowanie komina ponad dachem	10 593,96	2013-08

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

W załączeniu uchwała nr 2/13 z dnia 8 IV 2013 r. ustalająca zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną według m^2.

Załącznik nr 4

Uchwała ta nie może być uznana za podjętą poniważ:

a) brak jest pełnomocnictw do głosowania za właścicieli lokalu nr 6 przez Habedanka Andrzeja;
b) brak jest pełnomocnictwa do głosowania w imieniu Gminy Olsztyn;
c) głos Przytuły Gerharda (poz. 2 – współwłaściciel – 1 z 3) jest nieważny. Obowiązuje tu zasada niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Winien posiadać pełnomocnictwa pozostałych współwłaścicieli;

Tabela 11 – Przykładowe rozliczenia zaliczek i kosztów dwóch indywidualnych właścicieli:

Załącznik nr 5

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225001
PROKOP LUCYNA
UL.OKRZEI 20/1 10-266 OLSZTYN

Lokal wykupiony 14 VI 2013 r.
200 dni posiadania w roku.

Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		359,86	359,86	0,00
Wywóz nieczystości		192,24	192,27	-0,03
Eksploatacja		329,87	315,39	14,48
Konserwacja		119,95	55,90	64,05
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 001,92**	**923,42**	**78,50**

Tabela 11A

Wykonane remonty:

2013-08	PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM	1 334,70

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Sposób wyliczenia kosztów: eksploatacja, konserwacja, remont komina – mieszkanie nr 1
wg pow. użytkowej
poniesione koszty : całk. pow. mieszk. • pow. mieszk.
ww. wynik : ilość dni w roku • ilość dni posiadania

Karta nr 6

Eksploatacja
4 568,62 : 728,65 • 91,80 = 575,59
575,59 : 365 • 200 = 315,39

Konserwacja
809,69 : 728,65 • 91,80 = 102,01
102,01 : 365 • 200 = 55,90

Remont komina
10 593,96 : 728,65 • 91,80 = 1 334,70

Tabela 12

Załącznik nr 6

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225007
ŻELECHOWSKI MIROSŁAW,ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI
ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		647,40	647,40	0,00
Wywóz nieczystości		118,20	118,22	-0,02
Eksploatacja		579,93	563,73	16,20
Konserwacja		215,76	99,91	115,85
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 561,29**	**1 429,26**	**132,03**

Tabela 12A

Wykonane remonty:

2013-08	PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM	1 307,22

Źródło: ZBK I Sp. z o.o.

Sposób wyliczenia kosztów: eksploatacja, konserwacja, remont komina – mieszkanie nr 7

wg pow. użytkowej poniesione koszty : całk. pow. mieszk. • pow. mieszk. jest	wg udziałów poniesione koszty • udział winno być	RÓŻNICA
	Karta nr 6 – 2. str.	
Eksploatacja 4 568,62 : 728,65 • 89,91 = 563,73	Eksploatacja 4 568,62 • 14% = 639,61	**- 75,88**
Konserwacja 809,69 : 728,65 • 89,91 = 99,91	Konserwacja 809,69 • 14% = 113,36	**- 13,45**
Remont komina 10 593,96 : 728,65 • 89,91 = 1 307,22	Remont komina 10 593,96 • 14% = 1 483,15	**- 175,93**

Należy stwierdzić, że ZBK nie posiada odpowiedniego oprogramowania do prawidłowego rozliczania poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

W przypadku tej wspólnoty mieszkaniowej rozliczanie poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną stwarza sytuację, w której właściciele będący osobami fizycznymi są w części finansowani przez Gminę Olsztyn.

Przykładowo w roku 2012 kwotą 670 zł a w roku 2013 kwotą około 1 350 zł.

Wielu właścicieli otrzymując informacje o zaliczkach i kosztach związanych z zarządem w powiązaniu z powierzchnią swego lokalu w m^2 traktuje je jako czynsz za własne mieszkanie. Nie kojarzą zaliczek i kosztów z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Wykazują się tym samym brakiem zrozumienia co do sensu, istoty, znaczenia nieruchomości wspólnej.

W przypadku rozliczenia kosztów zarządu nieruchomości wspólnej w/g m^2, właściciele w tym konkretnym przypadku winni odprowadzić podatek dochodowy od kwot nazwanych wyżej jako przychody inne.

O tego typu „dopłatach" należy również bezwzględnie pamiętać w sytuacjach gdy wysokość dochodów, przychodów decyduje o możliwości otrzymywania np. świadczeń, zasiłków z Ośrodka Pomocy Społecznej lub z innych instytucji np. dodatku mieszkaniowego z Gminy, zasiłku dla bezrobotnych. Może się więc okazać, że obdarowany, nieświadomie nie tylko utraci prawo do świadczeń, zasiłków, dodatków ale będzie musiał je jeszcze zwrócić.

W celu stwierdzenia czy właściciele rzeczywiście głosowali – złożyli swój podpis w uchwałach wniosek o przedłożenie oryginałów uchwał i pełnomocnictw jest zasadny i konieczny chociażby na podstawie art. 23 oraz art. 29 ust. 3 w związku z art. 27 uwl.

Powód wielokrotnie w przeciągu wielu lat zwracał się z wnioskiem o udzielenie wglądu dokumentacji czy też umożliwienie mu sporządzenie kopii, odpisów. Niestety, ciągle było mu to uniemożliwiane. Załączniki nr 7, 8, 9.

Załączniki: Odpis pozwu z załącznikami:

1. Rozliczenie kosztów za okres 2012-01 2012-12 na dzień 2012-12-31 Przytuła Gerhard.
2. Rozliczenie kosztów za okres 2012-01 2012-12 na dzień 2012-12-31 Habedank Andrzej.
3. Zbiorcze zestawienie informacji za okres od: 2013-01 do 2013-12 Wspólnoty Mieszk.
4. Uchwała Nr 2/13 z dnia 08.04.2013 r.
5. Rozliczenie kosztów za okres 2013-01 2013-12 na dzień 2013-12-31 Prokop Lucyna.
6. Rozliczenie kosztów za okres 2013-01 2013-12 na dzień 2013-12-31 Żelechowski M.
7. Pismo do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o dostęp do dokumentów z dnia 12 I 2009 r.
8. Pismo do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o udzielenie informacji z dnia 1 III 2013 r.
9. Wniosek o udostępnienie dokumentacji do ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie z dnia 12 IV 2014 r.

Mirosław Żelechowski

Karta nr 7

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225003
PRZYTUŁA GERARD
ul. OKRZEI 20/3 10-266 OLSZTYN

Załącznik nr 1

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		717,60	717,60	0,00
Wywóz nieczystości		118,80	118,82	-0,02
Eksploatacja		597,96	586,88	11,08
Konserwacja		194,34	66,47	127,87
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 628,70**	**1 489,77**	**138,93**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	1 290,86	
Naliczenia i wpłaty	2 382,05	2 020,00
Ogółem stan na koniec okresu:	3 672,91	2 020,00
Zadłużenie	**1 652,91**	

Naliczenia i wpłaty na fundusz remontowy za rok 2012

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	886,23	
Naliczenia i wpłaty	896,94	200,00
Ogółem stan na koniec okresu:	1 783,17	200,00
Zadłużenie	**1 583,17**	

Rozliczenie funduszu remontowego zgromadzonego

	Zasoby	Koszty
Stan na koniec 2011-12	781,71	
Wpłaty na FR	200,00	
Koszty wykonanych remontów		0,00
Pożytki doliczone do FR	0,03	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**981,74**	
Pożytki do przeniesienia na przyszły rok:	0,01	

Saldo dla lokalu na termin 2012-12:

Zaliczki	-1 652,91 zł	**Zaległość**
Fundusz remontowy - Saldo	-1 583,17 zł	**Zaległość**

Kwota z rozliczenia kosztów i pożytki za 2012 r zostaną zaksięgowane w miesiącu marcu 2013 r

ZALEGŁOŚCI RAZEM 3 236,08 zł

INSPEKTOR
Joanna Orzołek

Karta nr 8

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225009
HABEDANK ANDRZEJ
ul. OKRZEI 20/9 10-266 OLSZTYN

Załącznik nr 2

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		566,52	566,52	0,00
Wywóz nieczystości		356,40	356,48	-0,08
Eksploatacja		472,20	468,57	3,63
Konserwacja		153,42	52,49	100,93
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 548,54**	**1 444,06**	**104,48**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	355,37	
Naliczenia i wpłaty	3 278,60	2 650,00
Ogółem stan na koniec okresu:	3 633,97	2 650,00
Zadłużenie	**983,97**	

Naliczenia i wpłaty na fundusz remontowy za rok 2012

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	1 090,00	
Naliczenia i wpłaty	708,21	0,00
Ogółem stan na koniec okresu:	1 798,21	0,00
Zadłużenie	**1 798,21**	

Rozliczenie funduszu remontowego zgromadzonego

	Zasoby	Koszty
Stan na koniec 2011-12	184,80	
Wpłaty na FR	0,00	
Koszty wykonanych remontów		0,00
Pożytki doliczone do FR	0,02	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**184,82**	
Pożytki do przeniesienia na przyszły rok:	0,01	

Saldo dla lokalu na termin 2012-12:

Zaliczki	-983,97 zł	**Zaległość**
Fundusz remontowy - Saldo	-1 798,21 zł	**Zaległość**

Kwota z rozliczenia kosztów i pożytki za 2012 r zostaną zaksięgowane w miesiącu marcu 2013 r

ZALEGŁOŚCI RAZEM 2 782,18 zł

INSPEKTOR
Joanna Orzołek

Karta nr 9

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

Zbiorcze zestawienie informacji za okres od:2013-01 do:2013-12

Załącznik nr 3

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I NALICZONYCH ZALICZEK

		Naliczenia	Koszty	Różnica	
ZARZĄDZANIE		5 246,28	5 246,28	0,00	100,00%
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI		1 773,00	1 773,30	-0,30	100,02%
CENTRALNE OGRZEWANIE		0,00	0,00	0,00	
ANTENA ZBIORCZA		0,00	0,00	0,00	
KONSERWACJA DOMOFONÓW		0,00	0,00	0,00	
WINDA		0,00	0,00	0,00	
EKSPLOATACJA		4 699,86	4 568,62	131,24	97,21%
	zaliczka eksploatacyjna	*4 699,86*	*0,00*		
	energia elektryczna	*0,00*	*226,66*		
	sprzątanie	*0,00*	*1 356,96*		
	pogotowie techniczne	*0,00*	*472,92*		
	ubezpieczenie budynku	*0,00*	*470,00*		
	przeglądy	*0,00*	*391,14*		
	pozostałe	*0,00*	*1 048,30*		
	deratyzacja	*0,00*	*44,28*		
	czyszczenie przewodów kominowych	*0,00*	*302,40*		
	abonament za wodomierz	*0,00*	*99,96*		
	koszty bankowe	*0,00*	*156,00*		
KONSERWACJA		1 748,76	809,69	939,07	46,30%
KOSZTY ZARZĄDU		0,00	0,00	0,00	
RAZEM	**(Nadpłata)**	**13 467,90**	**12 397,89**	**1 070,01**	92,06%

NALICZENIA - WPŁATY ZALICZEK

	Należności	Wpłaty
STAN NA POCZĄTEK ROKU	12 319,48	0,00
NALICZENIA - WPŁATY	19 776,66	19 789,45
STAN NA KONIEC ROKU	32 096,14	19 789,45
NADPŁATA/ZADŁUŻENIE	0,00	-12 306,69

NALICZENIA - WPŁATY NA FUNDUSZ REMONTOWY

	Należności	Wpłaty
STAN NA POCZĄTEK ROKU	4 989,49	0,00
NALICZENIA - WPŁATY NA FR	0,00	0,00
OGÓLEM NALICZENIA - WPŁATY NA FR	4 989,49	0,00
NADPŁATA/ZADŁUŻENIE	0,00	-4 989,49

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

	Zasoby FR	Koszty FR
STAN NA POCZĄTEK ROKU	7 152,87	
WPŁATY W BIEŻYCYM ROKU	0,00	
POŻYTKI DOLICZONE DO FR	0,10	
ZGROMADZONY FUNDUSZ REMONTOWY	7 152,97	
KOSZT WYKONANYCH REMONTÓW	0,00	10 593,96
STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA KONIEC ROKU	-3 440,99	
POŻYTKI 2013	0,00	

INNE

	saldo Wn	saldo Ma
NAKAZY ZAPLATY	34 468,77	0,00
KREDYTY	0,00	0,00

Wykonane remonty:

Przemurowanie komina ponad dachem	10 593,96	2013-08

Karta nr 10

Załącznik nr 4

Uchwała Nr 2/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja....0,55....zł/m²

konserwacja....0,20....zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy..0,60...zł/m²

fundusz remontowy .....—.....zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

Karta nr 11

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225001
PROKOP LUCYNA
UL.OKRZEI 20/1 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31

Załącznik nr 5

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		359,86	359,86	0,00
Wywóz nieczystości		192,24	192,27	-0,03
Eksploatacja		329,87	315,39	14,48
Konserwacja		119,95	55,90	64,05
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 001,92**	**923,42**	**78,50**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Saldo na koniec 2013-01	0,00	
Naliczenia i wpłaty	1 716,14	2 029,72
Ogółem stan na koniec okresu:	1 716,14	2 029,72
Nadwyżka		**313,58**

Rozliczenie zgromadzonego funduszu remontowego

		Koszty
Zgromadzony FR na 2013-01	0,00	
Wpłaty na FR	0,00	
Koszty wykonanych remontów		1 334,70
Pożytki doliczone do FR	0,00	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**-1 334,70**	

Wykonane remonty:

2013-08 PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM 1 334,70

Saldo dla lokalu na termin 2013-12:

Zaliczki 313,58 zł **Nadwyżka**

Zestawienie kosztów i zaliczek za 2013 r.

Inspektor d/s Księgowości
Martyna Koziorowska

Karta nr 12

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225007

ŻELECHOWSKI MIROSŁAW,ŻELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ŻELECHOWSKI
ul. OKRZEI 20/7 10-266 OLSZTYN

Rozliczenie kosztów za okres: od 2013-01 do 2013-12 na dzień 2013-12-31

Załącznik nr 6

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		647,40	647,40	0,00
Wywóz nieczystości		118,20	118,22	-0,02
Eksploatacja		579,93	563,73	16,20
Konserwacja		215,76	99,91	115,85
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 561,29**	**1 429,26**	**132,03**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Saldo na koniec 2013-01	8 075,94	
Naliczenia i wpłaty	1 838,22	0,00
Ogółem stan na koniec okresu:	9 914,16	0,00
Niedobór	**9 914,16**	

Naliczenia i wpłaty na fundusz remontowy za rok 2013

	Należność	Wpłata
Saldo na koniec 2013-01	1 438,56	
Naliczenia i wpłaty	0,00	0,00
Ogółem stan na koniec okresu:	1 438,56	0,00
Niedobór	**1 438,56**	

Rozliczenie zgromadzonego funduszu remontowego

		Koszty
Zgromadzony FR na 2013-01	-6 060,50	
Wpłaty na FR	0,00	
Koszty wykonanych remontów		1 307,22
Pożytki doliczone do FR	0,01	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**-7 367,71**	

Wykonane remonty:

2013-08 PRZEMUROWANIE KOMINA PONAD DACHEM 1 307,22

Saldo dla lokalu na termin 2013-12:

Zaliczki	-9 914,16 zł	**Niedobór**
Fundusz remontowy - Saldo	-1 438,56 zł	**Niedobór**

Zestawienie kosztów i zaliczek za 2013 r.

Inspektor dds Księgowości

Martyna Kozielowska

Karta nr 13

Załącznik nr 7

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Olsztyn, dnia 12 ·I· 2009 r.

12

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
przy ul. Okrzei 20
10-266 Olsztyn

Pan Gerard Przytuła m. 3
Pan Andrzej Habedank m. 9

Na podstawie art. 21 oraz art. 29 ustawy o własności lokali z dnia 24 ·VI· 1994 r.
(tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.)

wnoszę o:

przedstawienie mi odpisów-kopii wyciągów z konta bankowego (podstawowego-bieżącego i funduszu remontowego) Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od sierpnia do grudnia 2008 r. (włącznie).

Informuję jednocześnie Panów, jako **członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej**, że w dniu 5 ·I· 2009 r. uzyskałem osobiście informację w Przedsiębiorstwie Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Oficerska 16A, pokój 205, że na konto „Wodociągów" **NADAL** nie wpływają żadne kwoty za pobraną wodę i odprowadzane ścieki.

Informuję również, że zostałem poinformowany przez część najemców lokali komunalnych oraz właścicieli lokali a także pisemnie przez Zakład Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, ul. Cicha 5 o wpłacaniu na konto Wspólnoty Mieszkaniowej środków finansowych na poczet zaliczek za zużytą wodę i odprowadzone ścieki.

POTWIERDZENIE NADANIA

przesyłki listowej poleconej nr 16623283

wypełnia nadawca

NADAWCA:

Mirosław Żelechowski

ul. Oknei 20 m. 7

10-266 Olsztyn

kod pocztowy

Opłata 5,51 zł ... gr

Uwagi

ADRESAT: Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Pan Gerard Przytuła, Pan Andrzej Habedank

ul. Oknei 20

10-266 Olsztyn

kod pocztowy

OLSZTYN 2 13010913 NC

Podpis przyjmującego

Potwierdzam odbiór

- [x] przesyłki listowej poleconej
- [ ] przesyłki listowej z zadeklarowaną wartością
- [ ] paczki pocztowej
- [ ] przesyłki pobraniowej
- [ ] kwoty przekazu
- [ ] przesyłki

Nr nadawczy 16 62322 83

Wartość ... zł ... gr

Masa ... kg ... g

Kwota pobrania ... zł ... gr

Kwota przekazu ... zł ... gr

OLSZTYN 2 13010913

Pieczątka placówki nadawczej

nadanej / nadanego do - podać dokładny adres przeznaczenia

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Pan Gerard Przytuła m3 lub Pan Andrzej Habedank

10-266 Olsztyn, ul. Oknei 20 m.9

dn. 14 STY. 2009 200... r.

podpis odbiorcy

ppup PP nr 24

Poczta Polska

Usługi pocztowe - kontakt handlowy: 0 801 125 125 *

*) koszt połączenia: jedna jednostka taryfikacyjna TP S.A. + VAT

Karta nr 14

Olsztyn, 1.III.2013 r.

Załącznik nr 8

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
Pani Emilia Pelawska
10-266 Olsztyn
ul. Okrzei 20 m 2

Na podstawie art. 29 ust. 3 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm.), tj.:

„Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi"

prosimy o udzielenie nam pisemnej odpowiedzi na następujące pytania:

1. Kto jest właścicielem kont bankowych podawanych przez Zakład Budynków Komunalnych I w Olsztynie, na które wpłacane są środki finansowe przez właścicieli na rzecz wspólnoty?
2. Czy jest umowa otwarcia konta bankowego zawarta pomiędzy bankiem a wspólnotą mieszkaniową? Jeśli nie to czy jest jakikolwiek oficjalny dokument regulujący sposób korzystania z kont podawanych przez ZBK I?
3. Kto w sposób realny w imieniu wspólnoty kontroluje i jest odpowiedzialny za gospodarowanie tymi środkami finansowymi?
4. Kto zatwierdza do wypłaty a następnie wypłaca „wynagrodzenie" dla ZBK I za zarządzanie, administrowanie wspólnotą mieszkaniową?
5. Dlaczego ze środków finansowych wpłacanych jako zaliczki na fundusz remontowy finansowane są koszty sądowe, obsługi prawnej przez kancelarię prawną(?), egzekucji komorniczej przeciwko właścicielom mieszkania nr 7?
6. Informujemy Panią, że środki zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę oraz inne osoby w inny sposób, niż zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. na remont nieruchomości wspólnej – **Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku (sygn. akt I ACa 410/12)**

Informujemy jednocześnie, że zaakceptujemy tylko i wyłącznie udzieloną odpowiedź przez Panią jako przedstawiciela zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Podstawa prawna art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali:

> *„Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz **oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.**"*

Prosimy o jak najszybszą, zgodną ze stanem faktycznym odpowiedź.

Pawłowski Zdzisław
Nr 4

Wojciech Rapiński
lokal Nr 5 B

Mirosław Olszewski
m. nr 7

Karta nr 14 – 2. str.

POTWIERDZENIE NADANIA

przesyłki poleconej

wypełnia

00859007734565091971

NADAWCA:

Mirosław Żelechowski

ul. Okrei 20 m. 7

10-266 Olsztyn

kod pocztowy

ADRESAT: Zarząd Wspólnoty Mieszk.

Pani Peławska Emilia

ul Okrei 20 m 2

10-266 Olsztyn

kod pocztowy

Opłata 5,70 zł gr

Masa: kg g

GABARYT A ☒ B ☐

Priorytetowa ☐

Potwierdzenie odbioru ☒

Podpis urzędnika

Potwierdzam odbiór

☒ przesyłki listowej poleconej

☐ przesyłki listowej z zadeklarowaną wartością

☐ paczki pocztowej

☐ przesyłki pobraniowej

☐ kwoty przekazu

☐ przesyłki

00859007734565091971

Wartość zł gr

Masa kg

Kwota pobrania zł gr

Kwota przekazu zł gr

Stempel placówki Urzędowej

nadanej / nadanego do - podać dokładny adres przeznaczenia

Pani Peławska Emilia

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

ul. Okrei 20 m 2 10-266 Olsztyn

dn. 2013 03 19 r. Emilia Peławska

podpis odbiorcy

grup PP nr 24

Poczta Polska

Usługi pocztowe - kontakt handlowy: 0 801 125 125 *

*) koszt połączenia: jedna jednostka taryfikacyjna TP S.A. + VAT

Karta nr 15

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
tel. 795 043 675

ZBK I Sp. z o.o.
Wpłynęło dn. 28.04.14 r.
Dekretacja .....
Podpis .....

Olsztyn, dnia 28 IV 2014 r.

Załącznik nr 9

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
ul. Zamenhofa 16
10-280 Olsztyn

WNIOSEK

o udostępnienie dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, której jestem członkiem

Na podstawie art. 29 ust. 3 w związku z art. 29 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.) oraz faktem, że:

a) podający się za członków zarządu wspólnoty nie posiadają żadnych dokumentów wspólnoty mieszkaniowej,
b) osóby wymienione w pkt. a zdecydowanie odmawiają podjęcia czynności umożliwiających mi dostęp do dokumentów,
c) cała dokumentacja wspólnoty znajduje się w Waszym posiadaniu,

wnoszę o umożliwianie mi wglądu do dokumentacji wspólnoty oraz dokonania ich odpisów/kopii.

Informuję, że posiadam stosowny sprzęt do kopiowania, skanowania oraz papier. Koszt pobranej energii elektrycznej pokryję w sposób wskazany przez Zakład. Przeciętny pobór mocy przez sprzęt wg specyfikacji technicznej wynosi około 21 W.

Olsztyn, dn. 9 ·VI· 2014 r.

Karta nr 20

Sygn. akt C 283/14

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44[A]
10-001 Olsztyn

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarzadu wspólnoty mieszkaniowej:

4. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn,
5. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
6. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5[B], 10-266 Olsztyn

Uzupełnienie braków formalnych

stosownie do wezwania z dnia 30 maja 2014 r.

I.

- wskazanie na piśmie w 4 egzemplarzach numeru PESEL powoda,

PESEL powoda: 52081904713

II.

- sprecyzowanie żądań określonych w pkt 1 a-b oraz w pkt 2 a, c-e poprzez podanie dat podjęcia zaskarżonych uchwał, względnie nadanych im numerów porządkowych (na piśmie w 4 egzm.), w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu pozwu w tej części,

1 a. uchwały dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2013 z dnia 17 kwietnia 2014 r.;
1 b. uchwały dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.;
2 a. uchwały dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2011 z dnia 10 października 2012 r.;
2 c. uchwały dotyczącej uchwalenia zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszty zarządzania na rok 2012 z dnia 10 października 2012 r.;

2 d. dotyczącej udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2012 z dnia 8 kwietnia 2013 r.;

2 e. uchwały dotyczącej ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2013 z dnia 8 kwietnia 2013 r.;

III.

Karta nr 20 – 2. str.

- sprecyzowanie żądania określonego w pkt 3 pozwu, tj. wyjaśnienie, czy opisany przez niego sposób rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną został ujęty przez pozwaną wspólnotę w formie uchwały, w przypadku odpowiedzi twierdzącej należy wskazać, czy wnosi o stwierdzenie nieważności uchwał wspólnoty podjętych w tym zakresie (jeśli tak, należy wskazać ich numer lub datę podjęcia), w przypadku odpowiedzi negatywnej należy określić wartość przedmiotu sporu żądania opisanego w pkt 3 pozwu - tj. sumy kosztów zarządu podlegającej rozliczeniu we wskazanych latach (odpowiedź należy złożył na piśmie w 4 egzm.), w terminie 7 dni pod rygorem zwrotu pozwu w zakresie roszczenia opisanego w pkt 3 pozwu.

3. Opisany sposób rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną został ujęty w tych samych uchwałach razem z udzieleniem absolutorium zarządowi wspólnoty. Wnoszę o ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał bądź w przypadku stwierdzenia przez Sad, że uchwały zostały podjęte ich uchylenie:
   g. uchwały przyjmującej rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2011 z dnia 10 października 2012 r.;
   h. uchwały przyjmującej rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012 z dnia 8 kwietnia 2013 r.;
   i. uchwały przyjmującej rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013 z dnia 17 kwietnia 2014 r.

Powód informuje jednocześnie

(dotyczy pkt. 4 pozwu – zarządania od pozwanej złożenia oryginałów w sądzie jeszcze przed rozprawą, stosownie do art. 129 § 1 kpc, oryginałów uchwał, pełnomocnictw i rozliczeń),

że w dniu 3 czerwca 2014 r. został złożony w Sądzie Rejonowym w Olsztynie pozew o nakazanie udostępnienia dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej powodowi – sygn. akt X C 2336/14.

W załączeniu:

a) 3 egz uzupełnienia braków formalnych,
b) kopie pozwu o nakazanie udostępnienia dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej powodowi – sygn. akt X C 2336/14 – 4 egzemplarze.

Olsztyn, dn. 3 ·VI· 2014 r.

BIURO PODAWCZE
Sądu Rejonowego w Olsztynie
wpł. 2014 -06- 03
zał. ..... godz. .....
Jolanta Szabłowska

Karta nr 21

Sąd Rejonowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
z tymczasową siedzibą przy
ul. Artyleryjskiej 3 C
10-165 Olsztyn

Sygn. akt X C 2336/14

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
zarząd wspólnoty mieszkaniowej:

7. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn.
8. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
9. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5[B], 10-266 Olsztyn.

P O Z E W

o nakazanie udostępnienia dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej,
sporządzania kopii, skanu, odpisów, zdjęć, zapisu na nośnikach danych

Wnoszę o:

1. **Nakazanie Zarządowi wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie udostępnienia całej dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej, sporządzania kopii, skanu, odpisów, zdjęć, zapisu na nośnikach danych w terminie nie przekraczającym 14 dni kalendarzowych od wydania nakazu.**
2. **Zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.**

U Z A S A D N I E N I E

Powód jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 położonego w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 wchodzącego w skład nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20. W nieruchomości tej położonych jest 11 wyodrębnionych/niewyodrębnionych lokali mieszkalnych. Właściciele tworzą zatem wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 6 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm. - zwanej dalej uwl).

Tabela 1 – wykaz właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Nr mieszkania	Księga Wieczysta		Nazwiska/nazwa właściciela/właścicieli
	Numer	Udział w nieruchomości wspólnej w %	
1	OL10/00158534/7	12,60	Prokop Lucyna
2	OL10/00070870/3	10,00	Pelawska Emilia
3	OL10/00034567/2	15,00	Przytuła Gerhard Wiecierzycka Marzena Beata Majdzik Grażyna
4	OL10/00042646/9	10,00	Dawidczyk Zdzisław
5B	OL10/00089443/7	7,00	Napiórkowski Wojciech
6	OL10/00033409/0	10,00	Mitulski Andrzej Mitulska Barbara
7	OL10/00026222/3	14,00	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna
9	OL10/00034568/9	12,00	Habedank Andrzej Habedank Barbara
5, 5A, 8	x	9,40	Gmina Olsztyn
Łączna suma udziałów		100,00	

Opracowano na podstawie: Ksiąg Wieczystych, danych z ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie i ZLiBK w Olsztynie oraz pisma Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r. Stan na dzień 2 VI 2014 r.

Przepis art. 27 ustawy o własności lokali stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Prawo do współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, skorelowane jest z prawem kontroli działalności zarządu przez każdego właściciela, wynikającym z art. 29 ust. 3 ustawy.

Prawo kontroli sformułowane w ustawie obejmuje swoim zakresem wszelkie działania i czynności zarządu lub zarządcy, związane z zarządzaniem wspólną nieruchomością.

Właścicielom przysługuje więc prawo żądania informacji i sprawozdań dotyczących stanu majątku wspólnoty i wyjaśnień w kwestiach związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Chodzi tu o prawo do uzyskania informacji ustnych i pisemnych, prawo osobistego lub z udziałem upoważnionej przez siebie osoby przeglądania wszelkich ksiąg i dokumentacji, prawo otrzymania lub sporządzenia kopii tych dokumentów. Prawu kontroli przysługującemu właścicielowi lokalu odpowiada ciążący na zarządzie lub zarządcy obowiązek umożliwienia mu wykonywania tego prawa, z którym wiąże się roszczenie o udzielenie wyjaśnień lub roszczenie o udostępnienie dokumentów.

Z mocy prawa prowadzona przez administratora, zarządcę dokumentacja zarządzanej nieruchomości: ewidencje, wykazy i rejestry, dokumentacja prawna, techniczna, budowlana, eksploatacyjna i rachunkowa, dokumentacja sprawozdawcza, finansowa, deklaracje podatkowe, wyciągi z rachunku bankowego, uchwały, umowy stanowią własność Wspólnoty Mieszkaniowej.

Bezsporne jest więc i w żadnym wypadku nie może być podważane, że każdy właściciel jest pośrednio współwłaścicielem całej dokumentacji wspólnoty.

Siedzibą wspólnoty mieszkaniowej jest adres jej zarządu lub jej zarządcy powołanego na podstawie art. 18, ust.1 (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego - z 16.12.2008 r. sygnatura akt II GSK 583/08).W przypadku wspólnoty mieszkaniowej, której członkiem jest powód siedzibą jest adres członka zarządu, u niego więc winna znajdować się dokumentacja.

Powód wielokrotnie, w przeciągu wielu lat w formie ustnej jak i pisemnej zwracał się nie tylko do zarządu o umożliwienie dostępu do dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej: **Karta nr 22**

1. Pismo z dnia 12 I 2009 r. o przedstawienie odpisów-kopii wyciągów z konta bankowego wspólnoty mieszkaniowej. Pismo odebrał Przytuła Gerhard – odpowiedzi nie udzielił. **Załącznik nr 1**.
2. Pismo z dnia 16 III 2012 r. - odpowiedź Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Olsztynie na wniosek o udzielenie informacji o wysokości zaległości z tytułu nieopłacania faktur za pobraną wodę i odprowadzonych ścieków przez wspólnotę. Również i w tym przypadku odmówiono mi informacji. **Załącznik nr 2**.
3. Pismo z dnia 1 III 2013 r. o udzielenie informacji w sprawie kont bankowych, bezprawnym dysponowaniem środkami finansowymi z konta funduszu remontowego. Pismo odebrała Pelawska Emilia – odpowiedzi nie udzieliła. **Załącznik nr 3**.
4. Publikacja redakcji expressolsztyn.pl, w której publicznie powód zarzucił prezesowi ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie Sawickiemu Zenonowi nieprawidłowości w zarządzaniu. **Załącznik nr 4**. Efektem tej publikacji było:
   a. skierowanie do sądu pozwu o ochronę dóbr osobistych przez Sawickiego Z. (Sąd Okręgowy sygn. akt I O 408/13) – pozew został oddalony w całości. **Załącznik nr 5**,
   b. zawiadomienia popełnienia przestępstwa kierowania gróźb karalnych pozbawienia życia i zdrowia, podpalenia i dewastacji nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie wobec Zenona Sawickiego i Gerharda Przytuły, tj. czyn z art. 190 §1 KK – Prokuratura Rejonowa umorzyła dochodzenie w sprawie wobec braku danych dostatecznie uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa (KRI-12915/13, RSD-828/13, 1 Ds.-1270/13). **Załącznik nr 6**.
5. Pismo z dnia 14 IV 2014 r. skierowane do administratora ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie jako wniosek o przygotowanie dokumentów na roczne zebranie ogółu właścicieli w dniu 17 IV 2014 r. Wniosek został spełniony tylko w części. **Załącznik nr 7**.
6. Pisma z dnia 25 IV 2014 r. będące odpowiedzią na wniosek o udzielenie informacji w sprawie dokumentacji skierowane do Napiórkowskiego Wojciecha. Pisma te, podpisane przez Pelawską Emilię i Napiórkowskiego Wojciecha jest dowodem, że osoby te kompletnie nie mają wiedzy prawnej dotyczącej funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Nie potrafią nawet prawidłowo wymienić nazwy podstawowego aktu prawnego regulującego funkcjonowanie wspólnoty: ***„Uchwały o właścicieli lokali”*** zamiast Ustawy o własności lokali! **Załącznik nr 8**.
7. Pismo z dnia 28 IV 2014 r. o udostępnienie dokumentacji wspólnoty. Pismo skierowane zostało do administratora ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie. W piśmie tym powód wyraził nawet gotowość dokonania kopii dokumentów własnym sprzętem, na własnym materiale i zapłaty za pobraną energię elektryczną. Administrator również nie odpowiedział na pismo. **Załącznik nr 9**.
8. W dniu 23 maja 2014 r. powód osobiście próbował uzyskać dostęp do dokumentacji u administratora, tj. ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie w dziale Księgowość, pokój 8 od pani Koziorowskiej Martyny, która zajmuje się wspólnotą. Pani Koziorowska po konsultacji z główną księgową odmówiła mi udzielenia jakiejkolwiek informacji oraz dostępu do dokumentacji wspólnoty.
9. W dniu 17 IV 2014 r. na rocznym zebraniu właścicieli prezes ZBK Sawicki Zenon przekazał na piśmie właścicielom informację o zadłużeniu wspólnoty mieszkaniowej na łączną kwotę 38 250 zł (bez odsetek) – słownie: trzydzieści osiem tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych. Jest to pierwsza, oficjalna, na piśmie sporządzona informacja podpisana przez niego i główną księgową. **Załącznik nr 10**.

W świetle powyższego oraz w nawiązaniu do art. 21 ust 1 (*Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej* [. . .]) pozew o nakazanie udostępnienia dokumentacji i sporządzenia kopii w formie wyżej wskazanej jest zasadny.

Załączników: 1. Odpis pozwu z załącznikami.
2. Załączników 10

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH
E. Kujawa - A. Kujawa s.c.
10 - 519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3

Karta nr 46

Olsztyn, dnia 11 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny

Powód: Mirosław Żelechowski
Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa
przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
repr. przez r. pr. Ewę Kujawę
Kancelaria Radców Prawnych
E. Kujawa - A. Kujawa s.c.
ul. Mazurska 11/3, 10-519 Olsztyn

sygn. Akt. IC 282/14

Odpowiedź na pozew

W imieniu mojego mocodawcy (pełnomocnictwo przedkładam w załączeniu) wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych
3. przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

– kopia uchwały nr 4/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r. - na okoliczność głosowania powoda za przyjęciem uchwały;
– kopia protokołu z zebrania z dnia 17 kwietnia 2014 r. - na okoliczność obecności powoda na zebraniu oraz braku kwestionowania sposób rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni, a także braku postulowania o jej zmianę;
– kopia pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r. udzielonego Pani Jolancie Nowak - na okoliczność prawidłowego umocowania przedstawiciela Gminy Olsztyn;
– kopia uchwały nr 1/2014 oraz nr 2/2014 - na okoliczność prawidłowego podjęcia wymienionych uchwał.

Ewentualnie wnoszę o:

4. dopuszczenie dowodu z przesłuchania w imieniu strony pozwanej Gerarda Przytuły ul. Okrzei 20/3, 10-266 Olsztyn - na okoliczność prawidłowości podejmowania zaskarżonych uchwał.

Karta nr 47

Uzasadnienie

Powód dochodzi ustalenia nieistnienia szeregu uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Okrze i 20 w Olsztynie, podjętych w dniach 10 października 2012 r., 8 kwietnia 2013 r. i 17 kwietnia 2014 r.
Zdaniem strony pozwanej z powyższym żądaniem nie sposób się zgodzić .

Na podstawie art. 25 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 takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy termin jest terminem zawitym, co powoduje, że po jego upływie prawo do wytoczenia powództwa wygasa.

Dlatego też w stosunku do uchwał z dnia 10 października 2012 r. i 8 kwietnia 2013 r. wskazany termin upłynął odpowiednio dnia 21 listopada 2012 r. oraz 20 maja 2013 r., a co za tym idzie powództwa tego nie można uznać jako wniesionego skutecznie.

Istotnym jest również fakt, że powód nie wykazał żadnej z przesłanek będących podstawą do wytoczenia niniejszego powództwa, a co więcej nie posiada interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do ubiegania się o ustalenie nieistnienia uchwał sprzed kilku lat.

Czynność prawna dokonana przez wspólnotę mieszkaniową sprzeczna z prawem lub mająca na celu obejście prawa, bądź też sprzeczna z zasadami współżycia społecznego może zostać uznana za nieważną w procesie wytoczonym przez osobę mającą w tym interes prawny przeciwko uczestnikom czynności. W przypadku rażącego naruszenia prawa można żądać uznania uchwały za nieważną na podstawie art. 58 k.c. Stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały. Tymczasem

powód nie wykazał w żaden sposób swojego interesu prawnego, a tym bardziej nie można mówić o naruszeniu zasad prawa czy współżycia społecznego.

Karta nr 48

Należy też zauważyć , że Mirosław Żelechowski był obecny na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 17 kwietnia 2014 r. i głosował za przyjęciem uchwały nr 4/2014 dotyczącej wyboru na członka zarządu Wojciecha Napiórkowskiego. Natomiast z protokołu zebrania nie wynika, żeby powód w jakikolwiek sposób kwestionował sposób rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni, ani postulował o jej zmianę .

dowód:

- kopia uchwały nr 4/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.,
- kopia protokołu z zebrania z dnia 17 kwietnia 2014 r.

Jedynie na marginesie należy zaznaczyć , że obecny sposób rozliczenia opłat za lokal jest bardziej korzystny dla Mirosława Żelechowskiego , niż ten przez niego proponowany.

Powód podnosi również brak umocowania niektórych osób do głosowania, co jego zdaniem ma wpływ na ilość ważnych głosów niezbędnych do podjęcia uchwał. Nie wskazuje jednak na jakiej podstawie tak twierdzi.

Natomiast z treści zaskarżonych uchwał jednoznacznie wynika kto i w jaki sposób głosował, a umocowanie poszczególnych osób nie budzi wątpliwości, zwłaszcza że przedstawiciel Gminy Olsztyn złożył stosowne umocowanie.

Dowód:

- kopia pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r. udzielonego Pani Jolancie Nowak
- kopia uchwały nr 1/2014 oraz nr 2/2014

Ponadto niniejsza sprawa nie jest pierwszą, w której powód próbuje podważyć uchwały podjęte przez pozwaną Wspólnotę. Uporczywie składa on wnioski i pozwy które ulegają oddaleniu przez Sąd (wyrok SR w Olsztynie z dnia 21 października 2008 r., sygn. Akt IC 487/08 o stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa – oddala powództwo; postanowienie SR w Olsztynie z dnia 10 marca 2011 r., sygn . akt l Ns 933/10 o wyznaczenie zarządcy - oddala wniosek; wyrok SO w Olsztynie z dnia 30 lipca 2010 r., sygn. akt IC 118/10 o ustalenie nieważności uchwały z dnia 20 marca 2001 r. - oddala powództwo; postanowienie SR w Olsztynie z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt l C 118/10 o ustalenie nieważności uchwały z dnia 20 marca 2001 r. - odrzuca apelację powoda; postanowienie SO w Olsztynie z dnia 21 czerwca 2011

r., IX Ca 337/11 o wyznaczenie zarządcy - oddala apelację), co ewidentnie wskazuje na każdorazową bezzasadność jego roszczeń .

Karta nr 49

Na marginesie należy również wskazać, że powód jest dłużnikiem pozwanej z tytułu kosztów eksploatacji, wpłat na fundusz remontowy oraz kosztów procesowych związanych z dochodzeniem wymienionych roszczeń, a ich egzekucja jest bezskuteczna, co skutkuje doprowadzeniem nieruchomości przy ul. Okrzei 20 do ruiny.

Dlatego też, wskazując na powyższe, wnoszę jak na wstępie.

Radca Prawny
Ewa Kujawa

Załączniki:

- odpis pisma wraz z załącznikami
- pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł .
- kopia uchwały nr 4/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.
- kopia protokołu z zebrania z dnia 17 kwietnia 2014 r.
- kopia uchwał nr 1/2014 oraz 2/2014

Karta nr 50

Olsztyn, 2 stycznia 2007 r.

Karta nr 5

PEŁNOMOCNICTWO

Zarząd Spółki z o.o. Zakład Budynków Komunalnych I z siedzibą w Olsztynie, działając w oparciu o zapis umowy zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową o zarządzanie nieruchomością położoną w Olsztynie przy **ul. Okrzei 20** udziela radcom prawnym **Ewie Kujawie** i **Antoniemu Kujawie** dalszego pełnomocnictwa do reprezentowania w/w Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądami powszechnymi i organami egzekucyjnym w sprawach dochodzenie wszelkich należności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej od jej członków oraz dzierżawców

PREZES ZARZĄDU

ZGODNOŚĆ

OLSZTYN

2014 -08- 11

Ewa Kujawa

Karta nr 56

OD :ZBK-OLSZTYN NR FAKSU : 8 SIE. 2014 11:33 STR. 1

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014 -08- 11
Ewa Kołczyńska
radca prawny

Uchwała Nr 4/2014

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 postanawiają:

Przyjąć rezygnację z członka Zarządu Wspólnoty Pana Gerarda Przytuły. W skład Zarządu powołać Pana Wojciecha Napiórkowskiego.

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawska E.
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	
	Marzena Wieczerzycka		1/6	
	Grażyna Majdzik		1/6	
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	Mirosław Żelechowski
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	

Karta nr 57

Uchwała Nr 1/2014

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 postanawiają:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawska
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	.....
	Marzena Wieczerzycka		1/6	.....
	Grażyna Majdzik		1/6	.....
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	Mitulski
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	.....
	Żelechowski Paweł		3,5/100	.....
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	.....
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	Habedank
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	Prokopowska
9.	Gmina Olsztyn		144/1000	

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014-08-11
Ewa Kuliga

Karta nr 58

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014 -08- 11
Ewa Kulpowa
radca prawny

Uchwała Nr 2/2014

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Działając na podstawie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz.903 z późn.zm.) właściciele lokali w nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 postanawiają:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja....0,55....zł/m²

konserwacja....0,20....zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy....0,60....zł/m²

fundusz remontowy .....zł/m²

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 01.05.....2014 roku

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawska
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	.....
	Marzena Wieczerzycka		1/6	.....
	Grażyna Majdzik		1/6	.....
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	Mitulski
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	.....
	Żelechowski Paweł		3,5/100	.....
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	.....
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	Habedank
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	Prokop

Karta nr 59

9.	Gmina Olsztyn		144/1000	

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014 -08- 11
Ewa Kujawa
radca prawny

Karta nr 60

Karta nr 60

PROTOKÓŁ

z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 przeprowadzonego w dniu 17.04.2014 roku

Lista obecności w załączeniu.

Zebranie otworzył/a Brzytwa Gerard i zaproponował/a następujący porządek obrad:

1. Wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania
3. Przyjęcie rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013 Udzielenie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013
4. Uchwalenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną :eksploatację, konserwację, wynagrodzenie zarządcy i fundusz remontowy.
5. Uchwalenie planu remontowego na 2014 rok.
6. Przyjęcie regulaminu sposobu rozliczania wody w budynku
7. Sprawy różne

Zebranie w głosowaniu jawnym na przewodniczącego zebrania wybrało .....

.....

na protokolanta zebrania Emilia Pelowska

1.Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013, udzieliła absolutorium dla Zarządu WM za rok 2013

załącznik : uchwała nr 1/2014

2.Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną: eksploatację i konserwację, wynagrodzenie Zarządcy i fundusz remontowy na 2014 rok

załącznik : uchwała nr 2/2014

3.Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie uchwalenia planu remontowego na 2014 rok

załącznik: uchwała nr 3/2014

4.Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła regulamin sposobu rozliczania wody w budynku

załącznik : uchwała nr .....

załącznik uchwała nr 4/2014.

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 11
OLSZTYN

Karta nr 61

Sprawy różne:

Zebranie zakończył:

Protokolant

E. Petrosiuk

Przewodniczący

ZA ZGODNOŚĆ

OLSZTYN

2014 - 08 - 11

Karta nr 62

Karta nr 62

Lista obecności

z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 17.04.2014 roku

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	
2.	Przytuła Gerard	3	4/6	
	Marzena Wieczerzycka		1/6	
	Grażyna Majdzik		1/6	
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100	
5.	Mitulski Andrzej i Barbara	6	10/100	
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	
9.	Gmina Olsztyn		144/1000	

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014 -08- 11

Karta nr 63

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

zawarta w dniu 20.03.2001r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomością położonej w Olsztynie przy ulicy Okrzei 20

reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty w osobach:

1) Krystyna Gerwat,

zam. Olsztyn, leg. się dow. Os. Nr.....

2) Stabrowski Andrzej,

zam. Olsztyn, leg. się dow. Os. Nr .....

3) .....,

zam. ....., leg. się dow. Os. Nr .....

4) .....,

zam. ....., leg. się dow. Os. Nr .....

a Zakładem Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. 10-280 Olsztyn ul. Zamenhofa 16 zwanym dalej „Zarządcą" reprezentowanym przez Prezesa mgr Zenona Sawickiego – licencjonowanego zarządcę Nr licencji 1688.

& 1.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie, Nr ewidencyjny działki 130, obręb 101020, dla której urządzona jest księga wieczysta Nr 19188 oświadcza, że na podstawie uchwały Wspólnoty uprawniony jest do kierowania sprawami wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz.

& 2.

Wspólnota Mieszkaniowa powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomość określoną w & 1 umowy.

Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie przepisów rozdziału IV Ustawy o własności lokali.

ZAZGODNOŚĆ
Radca prawny
Ryszard Kulowic

Karta nr 64

& 3.

Do obowiązków zarządcy należeć będzie:

1. Ustalenie aktualnego stanu prawnego i faktycznego nieruchomości oraz uaktualnienie wszelkich zmian.
2. Prowadzenie wykazu lokali, w tym właścicieli lokali i najemców oraz osób zamieszkałych.
3. Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz innej dokumentacji technicznej – wymaganych przez przepisy prawa budowlanego.
4. Dokonywanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
5. Zawieranie w imieniu wspólnoty umów zapewniających utrzymanie nieruchomości w należytym stanie w zakresie:
   -dostarczania energii elektrycznej,
   - ubezpieczenia budynku,
   - telewizyjnej anteny zbiorczej,
   - dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków,
   - dostarczenia energii cieplnej,
   - wywozu nieczystości stałych,
   - sprzątania budynku i posesji,
   - usługi deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji / według potrzeb/,
   - usługi pogotowia technicznego,
   - usługi kominiarskie,
   - konserwacja wind / według potrzeb/,
   - konserwacja domofonów /według zlecenia wspólnoty/
   - innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.
6. Egzekwowanie od kontrahentów należytego wywiązywania się z w / w umów.
7. Remontowanie budynku po uzyskaniu na ten cel środków finansowych oraz uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

8. Bieżąca konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
   - dokonywanie napraw budynku, pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom korzysta z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody, gazu, zbiorczej anteny telewizyjnej oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej;
   - usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej,
   - usuwanie skutków awarii w nieruchomości wspólnej - /zakres robót wymaga uchwały wspólnoty mieszkaniowej/.
9. Wykonywanie robót bieżących.
10. Ubezpieczenie budynku, opłacanie podatków i innych opłat publiczno – prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej, chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
11. Pobieranie i windykacja należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
12. Prowadzenie ewidencji wszystkich kosztów / zobowiązań i należności/ Wspólnoty Mieszkaniowej i zaliczek płaconych na ich pokrycie,
13. Rozliczenie zaliczek otrzymanych od właścicieli lokali,
14. Rozliczenie rocznego planu finansowego, w tym funduszu remontowego
15. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji finansowej, księgowości i sprawozdawczości.
16. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
17. Przeprowadzanie przetargów na wykonywanie usług i prac remontowych,
18. Nadzór nad prowadzonymi pracami konserwacyjnymi i remontowymi,
19. Wynajmowanie wolnych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej,
20. Prowadzenie i aktualizowanie spisu właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.
21. Wytoczenie powództwa o którym mowa w art. 16 Rozdział III Ustawy o własności lokali.

& 4.

Karta nr 66

1. Zarządca otrzymuje wynagrodzenie w wysokości ....0,55..... zł. za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości /załącznik uchwała wspólnoty/.
2. Właściciele lokali uiszczać będą opłaty na wynagrodzenie Zarządcy do 10 każdego miesiąca, natomiast kwotę wynagrodzenia Zarządca będzie pobierał z konta wspólnoty po wystawieniu faktury VAT.

& 5.

1. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja, konserwacja, fundusz remontowy) właściciele lokali uiszczać będą zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto – bezpośrednio lup za pośrednictwem kasy Wspólnoty Mieszkaniowej w Banku Ochrony Środowiska S.A. Oddział w Olsztynie .....
   Wysokość zaliczki ustala się w pierwszym kwartale każdego roku uchwałą wspólnoty mieszkaniowej /załącznik uchwała wspólnoty/.
2. Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie wspólnoty mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej, c.o, sprzątania, zimnej /ciepłej/ wody, gazu, odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

& 6.

1. W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na media i usługi takie jak: dostawa energii elektrycznej, /cieplnej/, zimnej /i ciepłej/ wody, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości stałych, itp. Opłaty obciążające lokatorów i właścicieli ulegną proporcjonalnemu wzrostowi.
2. O podwyżce Zarządca niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali.
3. Zmiana opłat w & 4 ust. 1 i & 5 ust.1 nie będzie stanowiła zmiany warunków niniejsze umowy.

& 7.

... właściciele lokali zobowiązani są do terminowego uiszczania kosztów zarządu nieruchomością.

2. Zarządca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z nie uregulowania przez właścicieli lokali ciążących na nich opłat lub wnoszenia ich z opóźnieniem,
3. W razie braku środków finansowych na podstawowym koncie bankowym Wspólnota Mieszkaniowa upoważnia Zarządcę do dokonania przesunięcia środków finansowych z konta funduszu remontowego w / w wspólnoty na opłacenie kosztów za dostawy zamówionych usług i świadczeń .
4. W razie braku środków finansowych na koncie funduszu remontowego pozostali właściciele wpłacają solidarnie brakującą kwotę.

& 8

1. Do gromadzenia środków na wyodrębnionym funduszu remontowym ma prawo każdy właściciel lokalu.
2. Utworzenie wyodrębnionego funduszu remontowego wymaga uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

& 9.

Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa Zarządcy oraz upoważnia go do dalszego udzielania w sprawach dotyczących wspólnoty Mieszkaniowej.

1. Do dochodzenia na drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego należnych od członków Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali, a także wszelkich przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i innych przychodów.

& 10.

Zarząd zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Zarządcę o zmianach w jego składzie.

& 11.

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony..... z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6 – miesięcznym okresem wypowiedzenia. Wypowiedzenie umowy ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali.

& 12.

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

& 13.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali /Dz. U. Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami /Dz. U. Nr 29, poz. 355 z dnia 16.03.2000r/ oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.

& 14.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej z stron.

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 526 65 10, tel./fax 526 66 58
Regon 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej:

Zarządca:

PREZES ZARZĄDU
Zenon Sauicki

Karta nr 68

UCHWAŁA Nr 1 Karta nr 68

Wspólnota Mieszkaniowa na podstawie art.29 Ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, postanawia udzielić absolutorium dotychczasowemu Zarządowi.

Za przyjęciem uchwały głosowało 76/100
Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało —
Wstrzymało się od głosowania —

UCHWAŁA Nr 2

Wspólnota Mieszkaniowa, na podstawie art.19 i 20 z dnia 24.06.1994r. o własności lokali :

I. Wybrała 2 osobowy zarząd nieruchomością wspólną, w skład którego weszli :

1. Przytuła Gerard
2. Hołędzik Andrzej
3.
4.
5.

II. Uchwaliło zarządowi wynagrodzenie w wysokości — miesięcznie.

Za przyjęciem uchwały głosowało 76/100
Przeciwko uchwale głosowało —
Wstrzymało się od głosowania —

UCHWAŁA Nr 3

1) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie powierza sprawowanie funkcji Zarządcy Zakładowi Budynków Komunalnych I Spółka z o. w Olsztynie ul Zamenhofa 16.

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2013 12 16
Ewa Kujawa
radca prawny

Karta nr 69

PROTOKÓŁ

Karta nr 69

Z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. Okrzei 20

W Olsztynie, przeprowadzonego w dniu 20.03.2001r.

Na zebraniu obecnych było 4 właścicieli mieszkań, co stanowi 47/100 % udziałów. Gminę Olsztyn, posiadającą 29/100 % udziałów reprezentował Jolanta Sielewicz. Lista obecności w załączeniu.

Zebranie otworzył Komiczyk Magdalena i zaproponował następujący porządek obrad:

1. Wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania.
2. Omówienie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.
3. Udzielenie absolutorium dla ustępującego zarządu.
4. Wybór zarządu.
5. Uchwalenie wysokości miesięcznych zaliczek związanych z kosztami utrzymania nieruchomości w bieżącym roku.
6. Uchwalenie planu gospodarczego.
7. Podjęcie uchwały dotyczącej upoważnienia zarządcy do wystawiania faktur VAT w imieniu wspólnoty /dotyczy Wspólnot Mieszkaniowych będących płatnikiem podatku VAT/.
8. Podjęcie uchwały dotyczącej upoważnienia zarządcy do podpisywania w imieniu wspólnoty przelewów za usługi (dostawy mediów, remonty, konserwacja i inne usługi wykonywane na rzecz wspólnoty).
9. Wolne wnioski

Zebranie w głosowaniu jawnym, na przewodniczącego zebrania wybrało Adamczyk Magdalena, na protokolanta zebrania Komiczyk Magdalena

Ilością udziałów za: 76/100

Ilością udziałów przeciw: –

Wstrzymał się od głosowania: .....

ZA ZGODNOŚĆ

OLSZTYN 2013 -12- 16

Ewa Kujawa
radca prawny

Lp.	Uchwała	z dnia	Nieistnienie	Uchylenie
1 a	udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2013	17 kwi 2014	tak	tak
1 b	ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2014	17 kwi 2014	tak	tak
1 c	wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Napiórkowskiego Wojciecha w dniu 17 IV 2014 r.	17 kwi 2014	tak	tak
2 a	udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2011	10 paź 2012	tak	x
2 b	wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Pelawskiej Emilii w dniu 10 X 2012 r.	10 paź 2012	tak	x
2 c	ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2012	10 paź 2012	tak	x
2 d	udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2012	8 kwi 2013	tak	x
2 e	ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów konserwacji i eksploatacji oraz opłaty stałej na koszt zarządzania na rok 2013	8 kwi 2013	tak	x
3 a	zbiorcze zestawienie informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali za rok:	2011	nieważność	
3 b	zbiorcze zestawienie informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali za rok:	2012	nieważność	
3 c	zbiorcze zestawienie informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających na poszczególnych właścicieli lokali za rok:	2013	nieważność	

72

Karta nr .....

Pozew o nieistnienie/uchylenie uchwał - Sąd Okręgowy w Olsztynie, sygn. akt I C 283/14

Sygn. akt: I C 283/14

PROTOKÓŁ

Dnia 20 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Wacław
Protokolant: p. o. sekr. sąd. Natalia Anielska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei w Olsztynie
o ustalenie nieistnienia bądź uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Rozprawę rozpoczęto o godz. 09:37 zakończono o godz. 10:04

Adnotacje:

00:00:00 Uruchomiono rejestrację dnia 2014-08-20 o godz 09:37:04

00:00:01 **Stawił się powód osobiście.**

Za pozwaną Wspólnotę nie stawił się nikt.

Zawiadomiona prawidłowo, k. 45.

00:03:54 **Powód** wnosi o zobowiązanie pozwanego do dołączenia uchwał będących przedmiotem zaskarżenia.

Powód składa do akt zestawienie uchwał, których uchwalenia nieistnienia żąda.
Oświadcza, iż zaskarża pierwsze trzy uchwały z zestawienia.
Oświadcza, iż c co do uchwał podjętych 10 października 2012 r. i 8 kwietnia 2013 r. zachodzi brak w postaci sumy oddanych głosów mniejszych niż połowa (50 %).

00:16:39 Interes prawny **powód** uzasadnia tym, iż gdyby uzyskał wyrok ustalający nieistnienie przedmiotowych uchwał, to wtedy mógłby wystąpić o usunięcie wpisów z księgi wieczystej, dotyczących zajęcia nieruchomości z tytułu wierzytelności przysługujących pozwanej Wspólnocie, a wynikających z prawomocnych orzeczeń wydanych przeciwko powodowi.

Ponadto powód oświadcza, iż interes sprowadza się również do wiedzy kto jest członkiem Zarządu. Pani Pelawska została wybrana w dniu 10 października 2012 r., a pan Andrzej Habedank został wybrany w 2001 r.

00:21:49 **Sąd postanowił:**

1. w dniu dzisiejszym rozprawę odroczyć na dzień **8 października 2014 r., godz. 12:30, s. 331**,
2. powód wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pomięcia dowodu z zeznań w razie niestawiennictwa na rozprawie,
3. wezwać n za pozwaną Gerarda Przytułę z pkt. 4 odpowiedzi na pozew,
4. zawiadomić pełnomocnika pozwanej zobowiązując do dostarczenia kserokopii uchwał oraz protokołów zebrań z dnia 10.10.2012 r. i z 08.04.2013 r. - w terminie 7 dni.

00:26:59 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2014-08-20 o godz 10:04:04

00:26:59 Zatrzymano rejestrację dnia 2014-08-20 o godz 10:04:07

Przewodniczący Protokolant

Karta nr 85

UMOWA O ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

zawarta w dniu 26.08.2014 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul.Okrzei 20 w Olsztynie reprezentowaną przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach :

EMILIA PELAWSKA ..... zam. ul.Okrzei 20 m ...2.....

PESEL 51050124349 ..... nr dow. Osobistego ..AUB 195727.....

WOJCIECH NAPIORKOWSKI ..... zam. ul.Okrzei 20 m ...5B.....

PESEL 53080402035 ..... nr dow. Osobistego ...AVF 903200.....

..... zam. ul.Okrzei 20 m .....

PESEL ..... nr dow. Osobistego .....

a Zakładem Budynków Komunalnych I Spółka z o.o. 10-280 Olsztyn ul. Zamenhofa 16, KRS 0000000110 zwanym dalej „Zarządcą" reprezentowanym przez Prezesa Zarządu mgr Zenona Sawickiego – licencjonowanego zarządcę Nr licencji 1688.

§ 1

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej powierza, a Zarządca przyjmuje w zarządzanie nieruchomość przy ul.Okrzei 20 w Olsztynie. Zarządzanie odbywać się będzie na podstawie przepisów rozdziału IV Ustawy o własności lokali.

§ 2

Do obowiązków zarządcy należy:

1. Prowadzenie księgi obiektu budowlanego oraz innej dokumentacji technicznej – wymaganych przez Ustawę Prawo Budowlane.
2. Dokonywanie kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości oraz urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami Ustawy Prawo Budowlane.
3. Zawieranie w imieniu wspólnoty umów na dostawę mediów i usług zapewniających utrzymanie nieruchomości w zakresie:
   - dostarczania energii elektrycznej ,
   - ubezpieczenia budynku,
   - dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków,
   - sprzątania klatek schodowych i chodnika,
   - usługi deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji / według potrzeb/,
   - usługi kominiarskie,
   - usługi pogotowia technicznego,
   - odbioru odpadów komunalnych
   - zlecanie przeglądów budynku zgodnie z Ustawą Prawo Budowlane ,
   - innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem nieruchomości wspólnej.
4. Egzekwowanie od kontrahentów należytego wywiązywania się z w / w umów.
5. Remont budynku i jego infrastruktury na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych

Elżbieta Kowalczyk

ZA ZGODNOŚĆ

2014-08-29

OLSZTYN

6. Konserwacja nieruchomości wspólnej, a w szczególności:
- zlecanie napraw w budynku, pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających właścicielom korzystanie z oświetlenia , zimnej wody, gazu, oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
- zlecanie usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej,

7.Pobieranie opłat od właścicieli mieszkań , oraz prowadzenie windykacji należności.
8.Prowadzenie ewidencji wszystkich kosztów / zobowiązań i należności/ Wspólnoty Mieszkaniowej i zaliczek płaconych na ich pokrycie,
9.Rozliczenie zaliczek otrzymanych od właścicieli lokali,
10.Rozliczenie rocznego planu gospodarczego, w tym funduszu remontowego
11. Prowadzenie dla nieruchomości wspólnej zgodnie z obowiązującymi przepisami dokumentacji finansowej, księgowości i sprawozdawczości.
12. Dokonywanie rozliczeń poprzez rachunek bankowy Wspólnoty.
13. Prowadzenie wyboru ofert i przetargów na usługi i prace remontowe
14. Nadzór nad prowadzonymi pracami konserwacyjnymi i remontowymi,
15.Wynajmowanie wolnych pomieszczeń z nieruchomości wspólnej na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej,
16.Prowadzenie ewidencji właścicieli.
17.Prowadzenie wynajmu pomieszczeń w nieruchomości wspólnej.

§ 3

1.Zarządca otrzymuje należność w wysokości 0,60 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni mieszkalnych wszystkich lokali znajdujących się w nieruchomości /załącznik uchwała wspólnoty/.
2.Właściciele lokali uiszczać będą opłaty z tytułu należności Zarządcy do 10 każdego miesiąca, natomiast kwotę wynagrodzenia Zarządca będzie pobierał z konta wspólnoty po wystawieniu faktury VAT.

§ 4

1.Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (eksploatacja, konserwacja, fundusz remontowy) właściciele lokali uiszczać będą zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto Wspólnoty Mieszkaniowej – bezpośrednio lub za pośrednictwem kasy ZBK I . Wysokość zaliczki ustala się w pierwszym kwartale każdego roku uchwałą wspólnoty mieszkaniowej /załącznik uchwała wspólnoty/.
2.Oprócz kosztów zarządu nieruchomością wspólną, członkowie wspólnoty mieszkaniowej ponoszą wydatki związane z utrzymaniem ich lokali, w szczególności z tytułu zużycia energii elektrycznej , sprzątania, zimnej wody, odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5

1.W przypadku podwyższenia przez dostawców cen na media i usługi takie jak: dostawa energii elektrycznej , zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości stałych, itp. Opłaty obciążające właścicieli ulegną proporcjonalnemu wzrostowi.
2.O podwyżce Zarządca niezwłocznie powiadamiać będzie właścicieli lokali. Zmiana opłat w § 4 ust. 1 i § 5 ust.1 nie będzie stanowiła zmiany warunków niniejszej umowy.

§ 6

1.Wszyscy właściciele lokali zobowiązani są do terminowego uiszczania kosztów zarządu

Za zgodność z oryginałem

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-29
Radca Prawny
OLSZTYN

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

nieruchomością wspólną.

2. Zarządca nie ponosi skutków finansowych i prawnych wynikających z nie uregulowania przez właścicieli lokali ciążących na nich opłat lub wnoszenia ich z opóźnieniem,
3. W razie braku środków finansowych na koncie funduszu remontowego remont nie będzie realizowany.

Zarządca zobowiązany jest do skutecznej windykacji występujących zaległości .

§ 7

Do gromadzenia środków na wyodrębnionym funduszu remontowym ma obowiązek każdy właściciel lokalu.

§ 8

Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa Zarządcy do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniach administracyjnych , sądowych i egzekucyjnych we wszystkich sprawach dotyczących wspólnoty oraz do dalszego udzielania pełnomocnictwa.

§ 9

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od 26.08.2014 roku z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron z 6-o miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie umowy ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali.

§ 10

Zmiana umowy oraz jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali /tekst jednolity Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000r/. oraz Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

Emilia Pełczyńska

Wojciech Niepiórkowski

Zarządca

PREZES ZARZĄDU

Zenon Sawicki

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

Za zgodność z oryginałem
INSPEKTOR
d/s Nieruchomości Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

2014-08-29

Karta nr 88

PROTOKÓŁ

z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 przeprowadzonego w dniu 10.10.2012 roku

Lista obecności w załączeniu.

Zebranie otworzył/a Zenon Sawicki i zaproponował/a następujący porządek obrad:

Proponowany porządek zebrania:

1. Wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania
2. Przyjęcie porządku zebrania
3. Przyjęcie rozliczenia kosztów za rok 2011
4. Uchwalenie miesięcznych zaliczek na eksploatację , konserwację, fundusz remontowy i wynagrodzenie Zarządcy
5. Uchwalenie planu gospodarczego na 2012 rok
6. Wolne wnioski.

Zebranie w głosowaniu jawnym na przewodniczącego zebrania wybrało Zenona Sawickiego

na protokolanta zebrania .....

1.Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2011

załącznik : uchwała nr. 1/12

2.Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną: eksploatację , konserwację i fundusz remontowy

załącznik : uchwała nr. 2/12

3.Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła wynagrodzenie Zarządcy

załącznik : uchwała nr. 3/12

4.Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na uchwalenie planu remontowego na 2012 rok

załącznik: uchwała nr. ——

5. Wspólnota podjęła uchwałę nr 4/12 o rozszerzeniu Zarządu o Panią Emilię Pelanskiej

ZA ZGODNOŚĆ OLSZTYN 2014 -08- 29 Ewa Kozakowska radca prawny

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

(1)

Za zgodność z oryginałem
INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Sprawy różne:

1. Wystąpić do MZZ o usunięcie kosza na dwóch niecyklach usytuowane na słupie (znak STOP).
2. Wniosek o zmianę zawyżenia.
3. Poprawić stan sprzątania.
4. Uporządkować podwórko – zgłosić do administracji.
5. Wymienić skrzynki na korespondencję.

Zebranie zakończył: .....

Protokolant .....

Przewodniczący .....

Karta nr 89

Uchwała Nr 1/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów za rok 2011

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 76/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7/100

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Za zgodność z oryginałem

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-29
Ewa Rutkowska
radca prawny
OLSZTYN

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

Karta nr 90

Uchwała Nr 2/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów:

- eksploatacji.....0,50.....zł/m²
- konserwacji.....0,20.....zł/m²
- fundusz remontowy.....zł/m³

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....83/100.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

Za zgodność z oryginałem

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 29
Ewa Kuczyńska
radca prawny
OLSZTYN

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

(1)

Karta nr 91

Uchwała Nr 3/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić wynagrodzenie Zarządcy w wysokości 0,60 zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 83/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało –

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 29
OLSZTYN
Ewa Kujawa
radca prawny

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

(1)

Karta nr 92

Uchwała Nr 4/R

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

WYBRAĆ ZARZĄD W OSOBACH:
uzupełnić o Panią Emilię Pelawską

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100	10.X.2012	
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 43/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało –

Za zgodność z oryginałem

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-29
radca prawny

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

(1)

Karta nr 93

PROTOKÓŁ

z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Olsztynie przy ul. SKRZET 20

przeprowadzonego w dniu 08.04 2013 roku

Lista obecności w załączeniu.

Zebranie otworzył/a GERARD PRZYTUŁA i zaproponował/a następujący porządek obrad:

1. Wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania.
2. Przyjęcie porządku zebrania
3. Przyjęcie rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012
   Udzielenie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012
4. Uchwalenie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną :eksploatację, konserwację, wynagrodzenie zarządcy i fundusz remontowy.
5. Uchwalenie planu remontowego na 2013 rok.
6. Sprawy różne

Zebranie w głosowaniu jawnym na przewodniczącego zebrania wybrało

Pana Gerarda Przytuły

na protokolanta zebrania Zenon Sawicki

1.Wspólnota Mieszkaniowa przyjęła rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012, udzieliła absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012

załącznik : uchwała nr. 1/13

2.Wspólnota Mieszkaniowa uchwaliła zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną: eksploatację i konserwację, wynagrodzenie Zarządcy i fundusz remontowy na 2013 rok

załącznik : uchwała nr. 2/13

3.Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę na uchwalenie planu remontowego na 2013 rok

załącznik: uchwała nr. 3/13

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 29
OLSZTYN
Beata [illegible]
radca prawny

Sprawy różne:

1. Dr M. Zelechowskiego wystąpić dokumentację rozliczeniowej i inną pełnomocnictwo.
2. Naprawić posadzkę w wejściu kamienicy w budynku (parter)
3. Pan M. Zeladowski stwierdził spalenie budynku zgłosić do Komisariatu Policji lub Prokuratury.
4. Pismo do MZDiM o przeniesieniu kosza ulicznego z dbamy o przejście podniosła Pani Zelazkiewicz ma być udostępniony klucz wejścia na strych ewentualnie w obecności członków wspólnoty.

Zebranie zakończył: GERARD PRZYTUŁA

Protokolant ..... Przewodniczący .....

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

Karta nr 94

Uchwała Nr 1/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		Mirosław Żelechowski
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7/100

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014-03-29

Karta nr 95

Uchwała Nr 2/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 08.04.....2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja....0,55....zł/m²

konserwacja....0,20....zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy..0,60..zł/m²

fundusz remontowy .....—.....zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych Bożena Kowalczyk

ZA ZGODNOŚĆ OLSZTYN 2014 -08- 29 radca prawny

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

(1)

Karta nr 96

Uchwała Nr 3/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 28.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić plan remontowy na 2013 rok:

wykonać wymianę rynien, rur spustowych oraz obróbki blachar. wystąpić do właścicieli o złożenie ofert. Koszt remontu zostanie wpłacony przez właaciela przed przystąpieniem do remontu.

Sposób finansowania remontu:

a/ kredyt z Banku
b/ kredytowanie przez Wykonawcę
c/ w ramach zgromadzonych środków finansowych

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -08- 29
Ewa Kubicka
radca prawny

INSPEKTOR
d/s Wspólnot Mieszkaniowych
Elżbieta Kowalczyk

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

Za zgodność z oryginałem

(1)

8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało.....69/100.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

Olsztyn, dn. 25 ·VIII· 2014 r.

SĄD OKRĘGOWY w Olsztynie
wpł. dnia 25 SIE. 2014
Podpis .....

Karta nr 103

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44[A]
10-001 Olsztyn

Sygn. akt I C 283/14

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarzadu wspólnoty mieszkaniowej:

1. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn
2. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
3. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5[B], 10-266 Olsztyn

P I S M O P R Z Y G O T O W A W C Z E

stosownie do zarządzenia Sędziego z dnia 14 sierpnia 2014 r.

I Przesłanie odpisu pozwu przez Sąd do ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie.

Zarządzanie to zestaw działań (obejmujący planowanie, podejmowanie decyzji, organizowanie, kierowanie ludźmi, kontrolowanie, motywowanie) wykorzystujące zasoby organizacji (ludzkie, finansowe, rzeczowe, informacyjne) wykonywanych z zamiarem osiągnięcia celów organizacji w sposób sprawny i skuteczny.

Zarządzanie nieruchomością polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu w szczególności:

- *zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;*
- *zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości;*
- *zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego;*
- *bieżące administrowanie nieruchomością;*
- *utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem;*
- *uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.*
- *zarządca nieruchomości może wykonywać opracowania i ekspertyzy oraz doradztwo w zakresie zarządzania nieruchomościami*

Zawarta umowa o zarządzaniu nieruchomością wspólną pomiędzy wspólnotą a ZBK pomimo jej nazwy (karta od 63 do 67) jest faktycznie umową o administrowanie.

Przesłanie więc odpisu pozwu do ZBK jako de fakto administratorowi nie zarządcy z nakazaniem udzielenia przez niego pisemnej odpowiedzi na pozew z ominięciem zarządu wspólnoty mieszkaniowej zostało skierowane do niewłaściwego adresata i stworzyło nie tylko prawne

komplikacje. Uniemożliwiło, być może ugodowe załatwienie sprawy przez samych właścicieli unikając w ten sposób procesu sądowego oraz kosztów z tym związanych. Wspólnotę mieszkaniową potraktowano jako twór bez znaczenia. Okazało się, że nawet w dniu pierwszej rozprawy, tj. 20 sierpnia 2014 r. żaden z właścicieli nie wiedział o toczącej się sprawie sądowej przeciwko wspólnocie.

Należy podkreślić ze szczególną mocą, że zgodnie z art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali to zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

Karta nr 103 – 2. str.

II Interes prawny.

Interes prawny w ustaleniu jej nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczącej zmiany sposobu zarządu i wyborów członków zarządu ma każdy właściciel lokalu należącego do danej nieruchomości. Źródłem interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. na mocy Ustawy o własności lokali jest stosunek członkostwa we wspólnocie, z którego wynika m.in. uprawnienie do udziału w głosowaniu, prawo do bycia wybieranym na członka zarządu wspólnoty, prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, prawo do kontroli działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Jeżeli członek wspólnoty ma prawo zaskarżyć uchwałę, wytaczając powództwo o jej uchylenie (art. 25 ust. 1 u.w.l.) to oczywisty staje się jego interes prawny we wniesieniu powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem, bądź nieistniejącej. Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma nie tylko interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, która w istocie nie została podjęta ale i obowiązek zgodnie z art. 27 Ustawy o własności lokali.

Takie stanowisko jest jednolicie prezentowane w orzecznictwie na gruncie prawa spółdzielczego (por. np. wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, OSNC 2011/3/30 i wyrok SN z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, M.Prawn. 2013/21/1155). Argumentacja zawarta we wskazanych orzeczeniach ma walor na tyle uniwersalny, że odnosi się również do uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Źródło: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny – Sygn. akt I ACa 512/13

Powód, w zakresie ustalenia nieistnienia uchwał (...), z racji posiadania statusu członka wspólnoty mieszkaniowej, niewątpliwie posiada interes prawny.

Źródło: I C 481/11 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Okręgowy we Wrocławiu z 2013-02-06

Skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, definitywnie zakończy spór istniejący a nawet prewencyjnie zapobiegnie powstaniu sporu w przyszłości pomiędzy nim a wspólnotą mieszkaniową, przykładowo:

- wyeliminuje osoby podające się za członków zarządu wspólnoty na podstawie nieistniejących/niepodjętych uchwał i utożsamiające pełnienie funkcji członka zarządu wspólnoty z władzą nad właścicielami – załącznik 1 uwaga 1
- powód będzie ponosił koszty utrzymania nieruchomości wspólnej nie zaś za mieszkanie stosownie do posiadanych udziałów nie zaś wg. m^2 – załącznik 2 uwaga 2
- wyeliminowana będzie możliwość dowolnego, wg. własnego widzimisię osób podających się za członków zarządu wspólnoty kształtowania prawa – załącznik 2 uwaga 3
- powód będzie miał możliwość dostępu do dokumentacji wspólnoty mieszkaniowej a tym samym możliwość kontroli działalności zarządu wspólnoty – karta nr 21 i 22, pozew o nakazanie udostępnienia dokumentacji, Sąd Rejonowy w Olsztynie sygn. akt X C 2336/14,
- wyeliminowana będzie sytuacja, w której Habedank Andrzej i Przytuła Gerhard podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, zalegając w wysokości kilku tysięcy zł. czyli zalegając z opłatami od kilku lat podają powoda do sądu o nakaz zapłaty sami pozostając bezkarni – załącznik 3 i 4
- wyeliminowane zostaną osoby podający się za członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, które kompletnie nie kontrolując finansami wspólnoty doprowadziły do ponad 38 000 zł zadłużenia wspólnoty – załącznik nr 5

III Sposób rozliczania opłat.

Karta nr 104

Zgodnie z art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wymienione w art. 14 w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej określonych w Księdze Wieczystej w dziale I-SP – Spis Praw Związanych z Własnością.

Rozliczanie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej wg. powierzchni mieszkań – *gdy stosunek powierzchni mieszkania do całkowitej powierzchni wszystkich mieszkań jest różny od udziału wg. Księgi wieczystej a tak jest w tej wspólnocie (karta nr 4, tabela 2)* – jest niezgodne z prawem.

> *... jeśli ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej ... narusza to prawo, a mianowicie jest sprzeczne z art. 12 ust 2 i art. 14 u.w.l i jako taka jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.).*
>
> *Sąd Apelacyjny w Szczecinie, sygn. akt I ACa 507/12.*

W przypadku powoda taki sposób rozliczania wydatków narusza bezsprzecznie jego interesy ekonomiczne. Powód na dzień dzisiejszy korzysta z zasiłku okresowego z tytułu bezrobocia, który jest przyznawany pod warunkiem nie przekroczenia przychodów określonych konkretną liczbowo kwotą. Z rozliczeń za rok 2013 – dokonanych wg m² powierzchni mieszkania – powód zostałby „dotowany" kwotą 352 zł. pochodzącą od Gminy Olsztyn. Może więc zaistnieć sytuacja, że zostanie przekroczona wysokość przychodów do jakich jest przyznawany zasiłek z tytułu bezrobocia i powód straci prawo do zasiłku na kilka miesięcy.

Ponadto kwotę tą powód musiałby rozliczyć w rocznym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu – PIT-37 – jako inne źródła i odprowadzić od tej kwoty podatek dochodowy.

W przypadku korekty rozliczeń zgodnie z prawem, tj. wg. udziałów powód musiałby zwrócić ww. kwotę Gminie Olsztyn:

> *„Obowiązki w zakresie ponoszenia wydatków i uczestniczenia w kosztach, o których mowa w art. 13 ust 1 u.w.l. przynoszą też takie konsekwencje, że żaden z właścicieli lokali nie jest zobowiązany pokrywać wydatków obciążających innego właściciela. A jeśli je pokrył, to może żądać ich zwrotu."*
>
> *wyroku Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 09.07.2014 roku sygn. I C 129/14*

Stwierdzenie radcy prawnej Ewy Kujawy prowadzącej kancelarię radców prawnych:

> Jedynie na marginesie należy zaznaczyć, że obecny sposób rozliczenia opłat za lokal jest bardziej korzystny dla Mirosława Żelechowskiego, niż ten przez niego proponowany.

Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14

jest dowodem kompletnego braku znajomości obowiązującego prawa, tj. Ustawy o własności lokali:

- właściciel nie ponosi opłat za lokal ale za utrzymanie nieruchomości wspólnej czyli przykładowo schodów, dachu, elewacji, wymiany zamka w drzwiach wejściowych do kamienicy itp.
- co do sposobu rozliczania wydatków na utrzymanie nieruchomości wspólnej powód nie jest idiotą żeby proponować inny sposób rozliczania wydatków, który jest w sposób nie budzący wątpliwości, mający charakter bezwzględnie obowiązujący, określony w art. 12 ust. 2 Ustawy o własności lokali czyli wg. udziałów określonych w dziale I-SP Spis Praw Związanych z Własnością Księgi Wieczystej lokalu.

W odpowiedzi na pozew radca prawny Ewa Kujawa zarzuca powodowi o nie poruszanie tematu dotyczącego sposobu rozliczania opłat:

> Natomiast z protokołu zebrania nie wynika, żeby powód w jakikolwiek sposób kwestionował sposób rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni, ani postulował o jej zmianę.

Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14

Ustawa o własności lokali obowiązuje od 1 stycznia 1995 r. a więc ponad 20 lat.
Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie będący administratorem wspólnoty zatrudnia dwie osoby posiadające licencję zawodowego zarządcy nieruchomości:

1. Prezes zarządu Spółki - Zenon Sawicki, Nr licencji 1688 od dnia 10 sierpnia 2000 r.
2. Dyrektor ds. Techniczno-Eksploatacyjnych - Grażyna Lange, Nr licencji 13493 od dnia 28 listopada 2003 r.

Karta nr 104 – 2. str.

Jest nie do zakceptowania, żeby ww. osoby nie wiedziały o niezgodnym z prawem sposobie rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
Powód wiedząc jaki jest styl prowadzenia zebrań przez Zenona Sawickiego (vide załącznik 6 str. 1 – ostatni akapit) na kilka dni przed zebraniem rocznym właścicieli rozesłał do wszystkich właścicieli oraz ZBK I - administratora, Gminy Olsztyn, ZLiBK pismo o przygotowanie odpowiednich dokumentów, na podstawie których powód mógłby w sposób rzeczowy, merytoryczny przedstawić m. in. niezgodny z prawem sposób rozliczania kosztów. Niestety, próby przedstawienia sprawy w sposób chamski były uniemożliwiane przez Sawickiego Zenona. Należy podkreślić, że Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie będący administratorem wspólnoty nie posiada odpowiedniego oprogramowania komputerowego do prawidłowego, zgodnego z prawem sposobu rozliczania kosztów.

IV Pełnomocnictwa.

> Powód podnosi również brak umocowania niektórych osób do głosowania, co jego zdaniem ma wpływ na ilość ważnych głosów niezbędnych do podjęcia uchwał. Nie wskazuje jednak na jakiej podstawie tak twierdzi.
>
> Natomiast z treści zaskarżonych uchwał jednoznacznie wynika kto i w jaki sposób głosował, a umocowanie poszczególnych osób nie budzi wątpliwości, zwłaszcza że przedstawiciel Gminy Olsztyn złożył stosowne umocowanie.

Źródło: Odpowiedź na pozew – karta nr 48. Sąd Okręgowy w Olsztynie. Sygn. akt I C 283/14

Jest bezsporne, że występując w cudzym imieniu należy posiadać stosowne pełnomocnictwo. W pozwie na stronie 2 w punkcie 4 e (karta nr 3, druga strona) powód wnosił o przedłożenie pełnomocnictw takich osób. W przypadku uchwał dołączonych do odpowiedzi na pozew dotyczy to:

1. Przytuły Gerharda – występującego w imieniu pozostałych dwóch współwłaścicieli lokalu nr 3,
2. Habedanka Andrzeja występującego w imieniu małżeństwa Mitulskich – właścicieli lokalu nr 6,
3. Jankowskiej występującej w imieniu Prokop Lucyny – właścicielki lokalu nr 1.
4. Przedstawiciela Gminy Olsztyn – właściciela lokali nr 5, 5A i 8.

Wszystkie trzy uchwały (nr 4/2014 – karta nr 56, nr 1/2014 – karta nr 57, nr 2/2014 – karta nr 58) dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu:

- wybór członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- udzielenia absolutorium i przyjęcia rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2013,
- uchwalena zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej oraz wynagrodzenia dla zarządcy.

W związu z powyższym bezwzględnie wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem.

W aktach sprawy brak jest pełnomocnictw dla Przytuły G., Habedanka A., Jankowskiej.

Przedstawione pełnomocnictwo przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest pełnomocnictwem ogólnym. **Poza tym pełnomocnictwo to jest nieważne.** Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn został zlikwidowany 1 marca 2013 r. Stwierdzenie radcy prawnej Ewy Kujawy prowadzącej Kancelarię Radców Prawnych o złożeniu stosownego umocowania przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest więc niezgodne z prawdą!

W przypadku właścicieli lokalu nr 3 i 7 należy powiązać pełnomocnictwo z zasadą niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele lokalu winni umocować jednego z spośród siebie do udziału w zebraniu z prawem głosu w imieniu pozostałych współwłaścicieli a w przypadku niemożności uzgodnienia takiej decyzji, uzyskać rozstrzygnięcie sądu.

Karta nr 105

V Omówienie listy obecności – karta nr 62.

Obecność właścicieli na rocznym zebraniu w dniu 17 kwietnia 2014 r. została sfałszowana przez:

a) Przytułę Gerharda poprzez podpisanie obecności za pozostałych dwóch współwłaścicieli, tj. Marzenę Wiecierzycką i Grażynę Majdzik pomimo ich nieobecności na zebraniu (Lp. 2 listy obecności);
b) Habedanka Andrzeja, poprzez sfałszowanie podpisu Mitulskiego Andrzeja współwłaściciela lokalu nr 6 pomimo jego nieobecności na zebraniu. (Lp. 5 listy obecności).

Należy podkreślić, że Marzena Wiecierzycka, Grażyna Majdzik oraz Andrzej Mitulski nigdy nie uczestniczyli w jakimkolwiek zebraniu właścicieli lokali od samego początku jej istnienia.

W pozycji 8 za właścicielkę Prokop Lucyna podpisała się D. Jankowska.

Pomimo wniosku powoda w pozwie (karta nr 3, 2-ga str., pozycja 4e) strona pozwana nie przedstawiła stosownych pełnomocnictw w przypadku występowania w cudzym imieniu.

VI Omówienie uchwały nr 4/2014 – karta nr 56.

a) sfałszowany podpis Mitulskiego przez Habedanka A. – pozycja 5;
b) niepodzielność udziałów w nieruchomości wspólnej – dotyczy lokalu nr 3 i 7, szczegółowy opis w omówieniu uchwały nr 1/2014;
c) brak stwierdzenia za jaką opcją głosowali właściciele, czy głosowali za, przeciw lub wstrzymali się w związku z czym istnieje pełna dowolność interpretacji oddanych głosów;
d) brak pełnomocnictw współwłaścicieli lokalu nr 3 – za dwóch pozostałych podpisał się Przytuła Gerhard;
e) brak pełnomocnictwa dla pani Jankowskiej, która podpisała się za właścicielkę lokalu nr 1 panią Prokop Lucynę;
f) brak jest jednego z właścicieli: Gminy Olsztyn;
g) udziały – opis taki sam jak w omówieniu uchwały nr 1/2014;
h) brak podliczenia oddanych głosów i stwierdzenia czy uchwała została podjęta a jeśli nie została podjęta to czy głosy będą uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania oraz kto to dokona.

VII Omówienie uchwały nr 1/2014 – karta nr 57.

a) sfałszowany podpis Mitulskiego przez Habedanka A.;
b) udział w nieruchomości wspólnej przysługuje niepodzielnie wszystkim współwłaścicielom lokalu, dlatego też powinni „zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem podejmowanej uchwały, a gdy brakuje zgody – zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu na podstawie art. 199 kodeksu cywilnego;
   Przytuła Gerhard obowiązany był więc do przedłożenia pełnomocnictwa pozostałych dwóch współwłaścicieli;
c) brak stwierdzenia za jaką opcją głosowali właściciele, czy głosowali za, przeciw lub wstrzymali się w związku z czym istnieje pełna dowolność interpretacji oddanych głosów;
d) brak pełnomocnictwa dla pani Jankowskiej, która podpisała się za właścicielkę lokalu nr 1 panią Prokop Lucynę;
e) brak pełnomocnictwa dla Habedanka Andrzeja, który podpisał się za właścicieli lokalu nr 6, tj. Mitulskich Barbara i Andrzej;
f) przedstawione pełnomocnictwo przez przedstawiciela Gminy Olsztyn jest pełnomocnictwem ogólnym;
   udzielenie absolutorium zarządowi wspólnoty i przyjęcie rozliczenia kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu;

w związu z powyższym bezwzględnie wymagane jest pełnomocnictwo rodzajowe określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem;

POZA TYM PEŁNOMOCNICTWO TO JEST NIEWAŻNE.

Wydział Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn został zlikwidowany 1 marca 2013 r.;

g) zgodnie z art. 23 ust. 2 Ustawy o własności lokali w tej wspólnocie uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej zapisanych w Dziale I-SP Księgi Wieczystej lokalu:

Karta nr 105 – 2. str.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1O/00034567/2**, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:02

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1O

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ I-SP - SPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z WŁASNOŚCIĄ

Spis praw związanych z własnością

Lp. 1.		---	
Numer prawa		**1**	
Rodzaj prawa		**UDZIAŁ ZWIĄZANY Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**	
Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali	Lp. 1.	15 / 100	
Numer księgi wieczystej, *z której wyodrębniono lokal* / Numer udziału w prawie *w księdze, z której wyodrębniono lokal*		/ 00019188 /	---

w uchwale w pozycji 2 – lokal nr 3 wykazane są udziały związane z własnością lokalu wyszczególnione w Dziale II – Własność Księgi Wieczystej lokalu:

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR **OL1O/00034567/2**, STAN Z DNIA 2014-08-22 16:05

prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OLSZTYNIE, VI WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - OL1O

LOKAL STANOWIĄCY ODRĘBNĄ NIERUCHOMOŚĆ

Dział I-O | Dział I-Sp | Dział II | Dział III | Dział IV

DZIAŁ II - WŁASNOŚĆ

Właściciele

Lp. 1.		---		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**2**	**4 /6**	---
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**GERHARD PRZYTUŁA**, JÓZEF, GERTRUDA, 37012803592		
Lp. 2.		---		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**3**	**1 /6**	---
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze imię drugie nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**MARZENA BEATA WIECIERZYCKA**, GERHARD, TERESA, 64071603287		
Lp. 3.		---		
Lista wskazań udziałów w prawie *(numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności)*	Lp. 1.	**4**	**1 /6**	---
Osoba fizyczna *(Imię pierwsze nazwisko, imię ojca, imię matki, PESEL)*		**GRAŻYNA MAJDZIK**, GERHARD, TERESA, 67051614327		

traktowanie udziałów współwłaścicieli w swoim lokalu z udziałami w nieruchomości wspólnej jako tożsame świadczy o kompletnym braku wiedzy co do sposobu podejmowania uchwał i nie może być w żadnym wypadku uwzględnione – jest po prostu niezgodne z prawem.

h) podana wielkość udziałów Gminy Olsztyn (144/1000) jest zawyżona a tym samym niezgodna ze stanem faktycznym – pozycja 9, winno być 94/1000;

i) również i w tej uchwale brak jest podliczenia udziałów i stwierdzenia czy uchwała została podjęta a jeśli nie została podjęta to czy głosy będą uzupełnione w drodze indywidualnego zbierania oraz kto to dokona.

VIII Omówienie uchwały nr 2/2014 – karta nr 58/59.

Zastrzeżenia dotyczące treści, sposobu podejmowania uchwały nr 2/2014 są identyczne jak zastrzeżenia w omówieniu uchwały nr 1/2014.

IX Omówienie protokołu – karta nr 60/61.

Protokół oprócz wyszczególnienienia treści i numerów uchwał nie zawiera żadnych innych informacji.

X Podsumowanie omówienia uchwał nr 4, 1 i 2.

Karta nr 106

Uwzględniając brak pełnomocnictw, nieważność pełnomocnictwa Gminy Olsztyn oraz zasadę niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej ilość ważnych głosów-udziałów wynosi:

Pelawska Emilia	lokal nr 2	udział	10/100
Napiórkowski Wojciech	lokal nr 5B	udział	7/100
Habedank Andrzej, Barbara (współwłasność małżeńska)	lokal nr 9	udział	12/100
		RAZEM ważnych udziałów	29/100

Za uchwałami głosowali właściciele posiadający łącznie udziałów 29/100. Uchwała bez wymaganej większości głosów-udziałów jest tzw. uchwałą nieistniejącą, uchwałą nie podjętą. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli zebrania właścicieli, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. winna zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca.

Stwierdzenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.

Załączników 6 egz.

P. Mirku

Pomimo, że jestem

Uwaga 1 we władzach wspólnoty

mieszkaniowej, to nie posiadam

wiedzy na interesujący Pana

temat.

Na podstawie Uchwały

o właścicieli lokali z 24.06.84

ma Pan prawo do wglądu

do interesujących Pana

dokumentów

Z poważaniem

Magdalena

ZDZ WARMIŃSKO-MAZURSKI
EQUAL
089 527 67 62
www.BudujmyRazem.olsztyn.pl

P. Mirku!

Pańska wiedza na temat przepisów dot. Wspólnot Mieszkaniowych jest b. cenna.

Pana zaangażowanie dot. wielu nie wyjaśnionych tematów naszej wspólnoty jest cenne.

Jednocześnie Pana postawa od lat dot. olewanie "lojalnego uiszczania opłat za mieszkanie jest niezrozumiałe i nie możemy się zgodzić jako wspólnota z taką Pana postawą.

Uwaga 2

Dopóki nie będzie Pan uiszczał należności, jednocześnie spłacając zaległości – zarząd nie może z Panem współpracować.

Uwaga 3

ZDZ EQUAL
089 527 67 62
www.BudujmyRazem.olsztyn.pl

Verte

Zarząd:

1.

2. Jelonska E.

3.

Karta nr 109

ul. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

HABEDANK ANDRZEJ
ul. OKRZEI 20/9 10-266 OLSZTYN

109

Załącznik nr 3

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		566,52	566,52	0,00
Wywóz nieczystości		356,40	356,48	-0,08
Eksploatacja		472,20	468,57	3,63
Konserwacja		153,42	52,49	100,93
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 548,54**	**1 444,06**	**104,48**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	355,37	
Naliczenia i wpłaty	3 278,60	2 650,00
Ogółem stan na koniec okresu:	3 633,97	2 650,00
Zadłużenie	**983,97**	

Naliczenia i wpłaty na fundusz remontowy za rok 2012

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	1 090,00	
Naliczenia i wpłaty	708,21	0,00
Ogółem stan na koniec okresu:	1 798,21	0,00
Zadłużenie	**1 798,21**	

Rozliczenie funduszu remontowego zgromadzonego

	Zasoby	Koszty
Stan na koniec 2011-12	184,80	
Wpłaty na FR	0,00	
Koszty wykonanych remontów		0,00
Pożytki doliczone do FR	0,02	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**184,82**	
Pożytki do przeniesienia na przyszły rok:	0,01	

Saldo dla lokalu na termin 2012-12:

Zaliczki	-983,97 zł	**Zaległość**
Fundusz remontowy - Saldo	-1 798,21 zł	**Zaległość**

Kwota z rozliczenia kosztów i pożytki za 2012 r zostaną zaksięgowane w miesiącu marcu 2013 r

ZALEGŁOŚCI RAZEM 2 782,18 zł

INSPEKTOR
Joanna Orzolek

Karta nr 110

WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA UL.OKRZEI 20
UL. OKRZEI 20 10-266 OLSZTYN

171225003
PRZYTUŁA GERARD
ul. OKRZEI 20/3 10-266 OLSZTYN

110

Załączni 4

Rozliczenie kosztów za okres: 2012-01-2012-12 na dzień 2012-12-31

Zestawienie kosztów i naliczonych zaliczek

Wyszczególnienie		Naliczenia	Koszty	Różnica
Zarządzanie		717,60	717,60	0,00
Wywóz nieczystości		118,80	118,82	-0,02
Eksploatacja		597,96	586,88	11,08
Konserwacja		194,34	66,47	127,87
RAZEM:	**Nadwyżka**	**1 628,70**	**1 489,77**	**138,93**

Naliczenia i wpłaty zaliczek + woda

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	1 290,86	
Naliczenia i wpłaty	2 382,05	2 020,00
Ogółem stan na koniec okresu:	3 672,91	2 020,00
Zadłużenie	**1 652,91**	

Naliczenia i wpłaty na fundusz remontowy za rok 2012

	Należność	Wpłata
Stan na koniec 2011-12	886,23	
Naliczenia i wpłaty	896,94	200,00
Ogółem stan na koniec okresu:	1 783,17	200,00
Zadłużenie	**1 583,17**	

Rozliczenie funduszu remontowego zgromadzonego

	Zasoby	Koszty
Stan na koniec 2011-12	781,71	
Wpłaty na FR	200,00	
Koszty wykonanych remontów		0,00
Pożytki doliczone do FR	0,03	
Zgromadzony fundusz remontowy:	**981,74**	
Pożytki do przeniesienia na przyszły rok:	0,01	

Saldo dla lokalu na termin 2012-12:

Zaliczki	-1 652,91 zł	**Zaległość**
Fundusz remontowy - Saldo	-1 583,17 zł	**Zaległość**

Kwota z rozliczenia kosztów i pożytki za 2012 r zostaną zaksięgowane w miesiącu marcu 2013 r

ZALEGŁOŚCI RAZEM 3 236,08 zł

INSPEKTOR

Karta nr 111

Zakład Budynków Komunalnych I
Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286

Zobowiązania Wspólnoty Mieszkaniowej ul. Okrzei 20 w Olsztynie na dzień 28.02.1014 r.

Nazwa kontrahenta	*Kwota zobowiązania*	*Uwagi*
REMONDIS	3 882,01	
PW i K Sp. Z o.o.	31 368,16	
Zakład Usług Budowlanych Nowy Dom – Zbigniew Stępień	3 000,00	Fundusz remontowy

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Katarzyna Kaczorowska

PREZES ZARZĄDU
Zenon Sawicki

Karta nr 112

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Biuro Obsługi Klienta
Wpłynęło dnia 2014-04-14
Nr dok.

Olsztyn, 14 IV 2014 r.

Załącznik nr 6

SEKRETARIAT
PWiK Sp. z o.o. Olsztyn
Wpłynęło dn. 2014-04-14
LDz. podpis

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
ul. Zamenhofa 16
10-280 Olsztyn

KANCELARIA
ZAKŁADU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
Wpł. 2014-04-14
Nr
Podpis

Na podstawie art. 29 ust. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.):

Prawo kontroli działalności zarządu służy każdemu właścicielowi lokalu.

w związku z art. 27 ww. ustawy:

Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. [...]

WNOSZĘ

o przygotowanie na roczne zebranie właścicieli lokali w dniu 17 IV 2014 r. następujących oryginałów dokumentów, które są własnością wspólnoty mieszkaniowej:

1. **Podjętych uchwał** (zgodnie z przepisami uwl), na podstawie których dokonano rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną;
2. Wyciągów z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej z całego roku 2013;
3. Zaświadczenie o nadaniu NIP;
4. Zaświadczenie o numerze identyfikacyjnym REGON
5. Książki obiektu budowlanego;
6. Dokumentacji technicznej budynku;
7. Dokumentacji, na podstawie której pan Andrzej Habedank dokonuje adaptacji strychu na swoje własne potrzeby.

Porządek zebrania właścicieli lokali tworzących wspólnotę należy rozszerzyć o:

a) podjęcie uchwały w sprawie aktualizacji dokumentacji technicznej budynku,
b) podjęcie uchwały o zmianie wysokości udziałów,
c) podjęcie uchwały o otwarciu rachunku bankowego, którego właścicielem byłaby wspólnota mieszkaniowa

Ps. do pana Sawickiego Zenona – prezesa ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, posiadającego licencję zawodowego zarządcy nieruchomości nr 1688 od 2000 r.:

Panie Sawicki, znany jesteś powszechnie ze swojego bezgranicznego chamstwa, arogancji, traktowania właścicieli jak przedmiotu, nie przestrzegania prawa – czego dowodem jest m. in. walenie pięścią w stół i w sposób autokratyczny odmawianie okazania jakiejkolwiek dokumentacji wspólnoty właścicielom. Dowodem jest również i to, że przegrał pan z kretesem sprawę o ochronę dóbr osobistych i zapłatę wytoczoną przez pana przeciwko panu Piotrowi N. wydawcy expres.olsztyn.pl za publikację o stosunkach między wspólnotą a panem jako zarządcą-administratorem, którą można przeczytać w internecie: www.okrzei20olsztyn.pl. Z wyrokiem i jego uzasadnieniem można zapoznać się na stronie internetowej:

www.okrzei20olsztyn.pl/index_dokumenty/Wyrok.pdf

Polecam panu szczególnie czwarte zdanie od końca uzasadnienia.

W świetle powyższych uwag aby zebranie właścicieli lokali odbywało się w sposób bezkonfliktowy, partnerski, merytoryczny proponuję, żeby pan nie uczestniczył w zebraniu. Najlepszym wyjściem byłoby wyznaczenie kompetentnego, mającego wiedzę i praktykę w administrowaniu wspólnotą mieszkaniową pracownika.

Do wiadomości:

1. Właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową: nr 1, 2, 3, 4, 5B, 6, 7, 9, Gmina Olsztyn;
2. Prezydent m. Olsztyna pan Piotr Grzymowicz w ramach nadzoru właścicielskiego nad spółkami komunalnymi;
3. Zakład Lokali i Budynków Komunalnych, ul. Cicha 5, 10-313 Olsztyn – Dyrektor Zakładu pan Zbigniew Karpowicz;
4. Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Oficerska 16a, 10-218 Olsztyn – Prezes zarządu pan mgr Wiesław Pancer.
   Szanowny Panie Prezesie! Miło mi będzie otrzymać wyciąg komputerowy dotyczący płatności za pobraną wodę i odprowadzone ścieki. Nie musi być podpisane, może być bez pieczątki – wystarczy mi przesłanie wyciągu jako e-maila, adres w stopce pisma. Dziękuję.

Dotyczy informacji o aktualizacji dokumentacji technicznej i zmiany udziałów:

Porównanie różnic udziałów wg zapisów w Księgach Wieczystych a wyliczanych wg stosunku powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Lokal mieszkalny Nr		pow. użytk. w m^2	Udział w % wg Ksiąg Wieczystych	wg powierzchni	Różnica
1		91,80	12,60	12,60	0,00
2		69,40	10,00	9,52	-0,48
3		99,66	15,00	13,68	-1,32
4		69,70	10,00	9,57	-0,43
5B		48,20	7,00	6,61	-0,39
6		66,49	10,00	9,13	-0,87
7		89,91	14,00	12,34	-1,66
9		78,69	12,00	10,80	-1,20
5	*20,21 m^2*	114,80	9,40 [2, 4]	15,76	6,36
5A	*23,19 m^2*				
8	*71,40 m^2*				
Suma kontrolna		728,65	100,00	100,00	0,00

Tabela 1

Objaśnienia:

1. Właścicielami lokali wyodrębnionych nr.: 1, 2, 3, 4, 5B, 6, 7, 9 są osoby fizyczne.
2. Właścicielem samodzielnych lokali niewyodrębnionych nr.: 5, 5A, 8 jest Gmina Olsztyn.
3. Udziały osób fizycznych w kolumnie 3 zgodne z zapisami w księgach wieczystych.
4. Udział Gminy Olsztyn wpisano na podstawie informacji: Prezydenta Miasta Olsztyna - pismo nr. L.7115-3-30/09 z dnia 30.04.2009 r. i ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16.

Olsztyn, dn. 8 ·IX· 2014 r.

Karta nr 113

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44A
10-001 Olsztyn

Sygn. akt I C 283/14

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7,
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarzadu wspólnoty mieszkaniowej:

10.	Habedank Andrzej,	zam. ul. Okrzei 20 m. 9,	10-266 Olsztyn.
11.	Pelawska Emilia,	zam. ul. Okrzei 20 m. 2,	10-266 Olsztyn.
12.	Napiórkowski Wojciech,	zam. ul. Okrzei 20 m. 5B,	10-266 Olsztyn.

P I S M O P R O C E S O W E
dotyczące uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową
w Olsztynie przy ul. Okrzei 20
przesłanych przez Kancelarię Radców Prawnych Ewa Kujawa
stosownie do zarządzenia Sądu z dnia 20 sierpnia 2014 r.

Powód na kolejnych stronach pisma procesowego przedstawi analizę uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 przesłanych przez Kancelarię Radców Prawnych Ewa Kujawa stosownie do zarządzenia Sądu z dnia 20 sierpnia 2014 r. w kontekscie:

- art. 23 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.);
- pełnomocnictw;
- niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej;
- sposobu podliczania ważnych głosów-udziałów.

I Uchwała nr 1/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 89

Karta nr 113 – 2. str.

Uchwała Nr 1/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów za rok 2011

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 76/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7/100

Za zgodność z oryginałem

Elżbieta Kowalczyk

ZA ZGODNOŚĆ 2014-08-29

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
   c) Habedanka A. (poz. 5),
   d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E: udziałów 10/100
   b) Napiórkowski W. udziałów 7/100
   c) Habedank A. i B. udziałów 12/100
   ==========
   RAZEM ważnych głosów 29/100
   Nieważnych głosów-udziałów 61/100

II Uchwała nr 2/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 90

Uchwała Nr 2/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić miesięczną zaliczkę na pokrycie kosztów:

- eksploatacji 0,50 zł/m²
- konserwacji 0,20 zł/m²
- fundusz remontowy ..... zł/m³

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 83/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało –

Za zgodność z oryginałem

ZA ZGODNOŚĆ 2014-08-29

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o.
10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16
tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58
REGON 511338433
NIP 739-32-03-286 (1)

Elżbieta Kowalczyk

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
   c) Habedanka A. (poz. 5),
   d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E: udziałów 10/100
   b) Napiórkowski W. udziałów 7/100
   c) Habedank A. i B. udziałów 12/100
   ========== **RAZEM ważnych głosów 29/100**
   Nieważnych głosów-udziałów 61/100

III Uchwała nr 3/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 91

Karta nr 114

Uchwała Nr 3/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić wynagrodzenie Zarządcy w wysokości 0,60 zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 83/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało –

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. 10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16 tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58 REGON 511338433 NIP 739-32-03-286 (1)

ZA ZGODNOŚĆ 2014 -08- 29 OLSZTYN

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych Elżbieta Kowalczyk

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
   c) Habedanka A. (poz. 5),
   d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E: udziałów 10/100
   b) Napiórkowski W. udziałów 7/100
   c) Habedank A. i B. udziałów 12/100

   ==========

   RAZEM ważnych głosów 29/100

   Nieważnych głosów-udziałów 61/100

IV Uchwała nr 4/12 z dnia 10.10.2012 r. – karta nr 92

Uchwała Nr 4/12

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 10.10.2012 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

WYBRAĆ ZARZĄD W OSOBACH:
uzupełnić o Panią Emilię Pelawską

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 43/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało –

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. 10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16 tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58 REGON 511338433 NIP 739-32-03-286 (1)

ZA ZGODNOŚĆ 2014 -08- 29 OLSZTYN

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych Elżbieta Kowalczyk

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
   c) Habedanka A. (poz. 5),
   d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Napiórkowski W. udziałów 7/100
   b) Habedank A. i B. udziałów 12/100

   ==========

   RAZEM ważnych głosów 19/100

   Nieważnych głosów-udziałów 61/100

V Uchwała nr 1/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 94

Karta nr 114 – 2. str.

Uchwała Nr 1/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Przyjąć rozliczenie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości za rok 2012

Udzielić absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2012

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7/100

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych Elżbieta Kowalczyk

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. 10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16 tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58 REGON 511338433 NIP 739-32-03-286 (1)

ZA ZGODNOŚĆ 2014-08-29

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 i 6 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Żelechowskiego M. (poz. 6),
   c) Habedanka A. (poz. 5),
   d) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E. udziałów 10/100
   b) Habedank A. i B. udziałów 12/100

   ==========

   RAZEM ważnych głosów 22/100

   Nieważnych głosów-udziałów 61/100

VI Uchwała nr 2/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 95

Uchwała Nr 2/13

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 08.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w wysokości :

eksploatacja 0,55 zł/m²

konserwacja 0,20 zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy 0,60 zł/m²

fundusz remontowy —— zł/m²

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Za podjęciem uchwały głosowało 69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych Elżbieta Kowalczyk

Za zgodność z oryginałem

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. 10-280 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16 tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58 REGON 511338433 NIP 739-32-03-286 (1)

ZA ZGODNOŚĆ 2014-08-29

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Habedanka A. (poz. 5),
   c) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E. udziałów 10/100
   b) Habedank A. i B. udziałów 12/100

   ==========

   RAZEM ważnych głosów 22/100

   Nieważnych głosów-udziałów 47/100

VII Uchwała nr 3/13 z dnia 8.04.2013 r. – karta nr 96 i 97

Karta nr 115

Uchwała Nr 3/13.

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul.Okrzei 20 z dnia 28.04.2013 roku

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Uchwalić plan remontowy na 2013 rok:

wykonać wymianę rynien rur spustowych oraz obróbki blachar. Wystąpić do wykonawców o złożenie ofert kosztu remontu wymiany rur i mocowania pod wystąpieniu do remontu

Sposób finansowania remontu:

a/ kredyt z Banku
b/ kredytowanie przez Wykonawcę
c/ w ramach zgromadzonych środków finansowych

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100		
2.	Przytuła Gerard	3	15/100		
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100		
4.	Napiórkowski Wojciech	5b	7/100		
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100		
6.	Żelechowski Mirosław Żelechowski Paweł Żelechowska Katarzyna	7	7/100 3,5/100 3,5/100		
7.	Habedank Andrzej	9	12/100		
8.	Gmina Olsztyn		22/100		

Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. 10-230 Olsztyn, ul. Zamenhofa 16 tel. 89 526 65 10, tel./fax 89 526 66 58 REGON 511338433

INSPEKTOR d/s Wspólnot Mieszkaniowych

2014 -12- 29

Za zgodność z oryginałem

Za podjęciem uchwały głosowało 69/100

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

1. Brak nazwisk wszystkich właścicieli:
   a) poz. 2
   b) poz. 5 } vide wzór uchwały str. 7
   c) poz. 7
2. W poz. 5 za Mitulskich B. i A. podpisał się Habedank Andrzej.
3. Niepodzielność udziałów.
   W przypadku gdy jest kilku współwłaścicieli lokalu obowiązuje zasada niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej – poz. 2 – uchwała SN sygn. akt III CZP 82/12.
4. Brak w aktach sprawy pełnomocnictw dla: a) Przytuły G. (poz. 2),
   b) Habedanka A. (poz. 5),
   c) Nowak J w imieniu Gminy (poz. 8).
5. Nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów — ważnych głosów-udziałów oddano:
   a) Pelawska E. udziałów 10/100
   b) Habedank A. i B. udziałów 12/100

   ==========

   RAZEM ważnych głosów 22/100

   Nieważnych głosów-udziałów 47/100

VIII Podsumowanie:

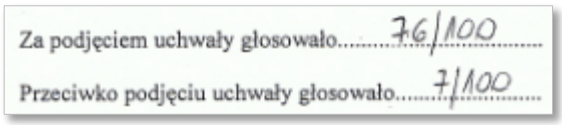
1. Cechy wspólne wszystkich ww. uchwał z lat 2012 – 2013:
   Zgodnie z art. 23 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.) uchwała właścicieli lokali bezwzględnie powinna zawierać nazwiska wszystkich właścicieli/współwłaścicieli, udziały w nieruchomości wspólnej (określone w Księdze Wieczystej lokalu w Dziale I-SP Spis praw związanych z własnością), datę oddania głosu, złożenie oświadczenia woli przez głosującego – tu poprzez złożenie podpisu. We wszystkich ww. uchwałach:
   a) brak wyszczególnienia wszystkich właścicieli/współwłaścicieli,
   b) podpisywanie się za innych nie mając stosownego pełnomocnictwa,
   c) brak pełnomocnictw (rodzajowych),
   d) nie uwzględnienie zasady niepodzielności udziału w nieruchomości wspólnej,
   e) nieprawidłowe podliczenie głosów-udziałów.
2. Pomimo wniosku w pozwie na stronie 2 w punkcie 4 e (karta nr 3, druga strona) o przedłożenie pełnomocnictw osób głosujących w cudzym imieniu, w imieniu innych właścicieli, pozwana nie przedstawiła żadnych pełnomocnictw. W sądowych aktach sprawy nie ma żadnych pełnomocnictw.
3. Pełnomocnictwo udzielone przez Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie radcom prawnym Ewie Kujawie i Antoniemu Kujawie do reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej – karta nr 50 – dotyczy tylko i wyłącznie dochodzenia należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.
   Przedmiotem pozwu jest ustalenie nieistnienia bądź uchylenia uchwał wspólnoty.
   Są to więc dwie różne sprawy nie będące tożsame. W związku z tym należy uznać, że Kancelaria Prawna Ewa Kujawa nie jest prawidłowo umocowana i nie może występować w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jako pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa – karta 50.

4. Powoływanie się Kancelarii Prawnej Ewa Kujawa na zapis w Umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartą w dniu 26 sierpnia 2014 r. przez Pelawską Emilię i Napiórkowskiego Wojciecha z Zakładem Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie, tj. § 8 – karta 87 – również nie spełnia koniecznych wymogów prawnych do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej przez Kancelarię.

Karta nr 115 – 2. str.

Bezsporne jest, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej może samodzielnie występować tylko w czynnościach zwykłego zarządu dotyczącego utrzymania nieruchomości wspólnej. Sprawy dotyczące ustalenia nieistnienia bądź uchylenia uchwał są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd. Zarząd wspólnoty obowiązany jest w takim przypadku uzyskać pełnomocnictwo na podstawie podjętej uchwały przez właścicieli lokali w trybie art. 23 Ustawy o własności lokali pełnomocnictwa wraz z określeniem sposobu finansowania kosztów sądowych. Takiej uchwały nie ma. W związku z powyższym należy uznać, że podający sią za członków zarządu wspólnoty, którzy podpisali umowę o zarządzaniu nie będąc powołani zgodnie z prawem – vide uchwała nr 4/12 z dnia 10.10.2012 r., karta nr 92 oraz uchwała nr 4/2014 z dnia 17.04.2014 r., karta nr 56 nie mogą reprezentować wspólnoty na mocy art. 21 ust. 1 Ustawy o własności lokali.
5. W rocznych zebraniach właścicieli lokali (2012, 2013) uczestniczył Sawicki Zenon
   – prezes ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie od dnia 25 stycznia 2001 r. (od 01.07.1995r. do 24.01.2001 r. kierował komunalnym Zakładem Budżetowym pod Nazwą Zakład Budynków Komunalnych II z siedzibą w Olsztynie, przy ulicy Zamenhofa Nr 16),
   – posiadający licencję zawodowego zarządcy nieruchomości nr licencji 1688 od dnia 10 sierpnia 2000 r. a więc lat kilkanaście.

   Wg. protokołów z zebrań Sawicki Zenon brał udział w zebraniach jako przewodniczący i protokolant.
   Ustawa o własności lokali obowiązuje od 1 stycznia 1995 r. a więc ponad 20 lat.
   Nie do przyjęcia jest, że Sawicki Zenon nie posiada odpowiedniej wiedzy dotyczącej sposobu podejmowania uchwał.
6. Z tekstu uchwał *(przykład chociażby z uchwały nr 1/12 z dnia 10.10.2014 r.)* oraz z braku jakiegokolwiek tekstu o uzupełnieniu głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd w protokołach z zebrań właścicieli należy stwierdzić, że głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd nie przeprowadzono jak również nie przeprowadzano głosowania w trybie, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.


Za podjęciem uchwały głosowało 76/100
Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7/100

Z analizy wszystkich ww. uchwał wynika jednoznacznie, bezspornie, w sposób nie budzący wątpliwości, że są to uchwały nie podjęte stosownie do art. 23 Ustawy o własności lokali.

Uchwała bez wymaganej większości głosów-udziałów jest tzw. uchwałą nieistniejącą, uchwałą nie podjętą. Oznacza to, że taka uchwała w ogóle nie stanowi wyrażenia woli właścicieli lokali, a zatem na podstawie art. 189 k.p.c. winna zostać zakwalifikowana jako uchwała nieistniejąca.

Stwierdzenie przez Sąd nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nieistniejąca nie wywołuje skutków prawnych, nie jest wiążąca.

Uchwała nr _____

Karta nr 116

właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie
dotycząca powołania członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej

§ 1

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 23 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm.) właściciele lokali powołują następujące osoby na członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej:

1. _____ zam. w _____ ul. _____ nr ___ m __

2. _____ zam. w _____ ul. _____ nr ___ m __

PODPISY WŁAŚCICIELI LOKALI:

Nr lokalu	Imię i Nazwisko właścicieli	Udział w %	Data głosowania	Za	Przeciw	Wstrzymał się
2	Pelawska Emilia	10				
3	Wiecierzycka Marzena	15				
	Majdzik Grażyna					
	Przytuła Gerhard					
4	Dawidczyk Zdzisław	10				
5B	Napiórkowski Wojciech	7				
6	Mitulska Barbara	10				
	Mitulski Andrzej					
7	Żelechowska Katarzyna	14				
	Żelechowski Paweł					
	Żelechowski Mirosław					
9	Habedank Barbara	12				
	Habedank Andrzej					
1, 5, 5A, 8	Gmina Olsztyn	22				

WZÓR

Za podjęciem uchwały głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.
Przeciw podjęciu uchwały głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.
Wstrzymało się od głosowania _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.
Nie głosowało _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.
Głosów nieważnych _____ właścicieli posiadających _____% udziałów.

Uchwała została podjęta w dniu _____ i obowiązuje:
od dnia 1-go następnego miesiąca, tj.: _____ / od dnia _____ . (niepotrzebne skreślić)

Załączniki: ____ egz. (pełnomocnictwa).

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH
E. Kujawa - A. Kujawa s.c.
0-519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3
t 89/ 527 26 71, 521 37 81, fax 521 37 80

Olsztyn, dnia l września 2014r.

Karta nr 117

Sąd Okręgowy w Olsztynie
Wydział I Cywilny

Powód: Mirosław Żelechowski

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20
w Olsztynie
reprezentowana przez:
r. pr. Ewę Kujawę

sygn. akt I C 283/14

Pismo przygotowawcze strony pozwanej

W imieniu pozwanej [pełnomocnictwo w aktach sprawy] podtrzymuję swoje stanowisko i wnoszę jak dotychczas. Ponadto wnoszę o dopuszczenie niniejszego pisma przygotowawczego, gdyż nie spowoduje ono przedłużenia postępowania oraz wnoszę o dopuszczenie dowodu z:

- pełnomocnictwa udzielonego przez Gminę Olsztyn w dniu 4.03.2013r. na okoliczność jej właściwego reprezentowania na zebraniach WM przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie.
- wyroków Sądu Okręgowego w Olsztynie wraz z uzasadnieniami w sprawach o sygn. akt IC 118/10 (w załączeniu) oraz sygn. akt IX Ca 265/1 3 i IC 681/13 (akta w tut. Sądzie) na okoliczność, że sprawy o ustalenie nieważności uchwał Wspólnoty i reprezentowania członków Wspólnoty na jej zebraniach były już wielokrotnie rozstrzygane przez tut. Sąd

Złożenie wniosków dowodowych stało się konieczne na obecnym etapie postępowania w związku z podważeniem przez powoda właściwego udzielenia pełnomocnictwa przez Gminę Olsztyn oraz nie spowoduje przedłużenia niniejszego postępowania.

Ustosunkowując się do pisma powoda z dnia 25.08.2014r. wskazuję co następuje:

W pierwszej kolejności po raz kolejny podkreślić należy, że w myśl art. 25 ustawy o własności lokali właściciellokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia. Tym samym ustawodawca miał na celu zapewnienie pewności i stabilizacji działania Wspólnot Mieszkaniowych. Ponadto:

I. Na obecnym etapie postępowania nie ma znaczenia do kogo został wysłany odpis pozwu, gdyż de *facto* został on przekazany do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie będącej stroną niniejszego postępowania, a następnie do jej pełnomocnika.

II. Co do interesu prawnego powoda w rozumieniu art 189 k.p.c. wskazać należy, że powód w dalszym ciągu go nie wykazał. Jak o cele wytoczenia powództwa przytacza on m. in. wyeliminowanie członków zarządu, dowolne podejmowanie uchwał. Nie bardzo wiadomo jaki ma to związek z jego interesem prawnym, a dotychczasowe zachowanie powoda – nagminne wytaczanie powództw przeciwko WM przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie (wszystkie oddalone) oraz jego ogromne zadłużenie względem pozwanej świadczy, że jedynym celem niniejszej sprawy nie jest ochrona interesu prawnego powoda, a zwykła złośliwość . Podkreślić należy, że obecnie powód jest dłużnikiem pozwanej na kwotę ponad 62.000 zł. Jak zresztą słusznie wskazał Sąd Rejonowy w Olsztynie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 10 marca 2011r, I Ns 933/10 - powód jest ostatnią osobą, która może kwestionować m. in. brak środków we Wspólnocie. Jego zaległości zostały stwierdzone następującymi orzeczeniami Sądu Rejonowego w Olsztynie:

- nakaz zapłaty z dnia 8.12.2004r., sygn. akt I Nc 1999/04
- wyrok zaoczny SR w Olsztynie z dnia 20.06.2007, sygn. akt IC 210/07
- wyrok SR w Olsztynie z dnia 21.10.2009, sygn. akt I C 487/08
- wyrok SR w Olsztynie z dnia 6.08 .2009, sygn. akt Inc 1072/09
- wyrok SR w Olsztynie z dnia 24.01.2013, sygn. akt IC 1499/12 (wyrok SO w Olsztynie z dnia 22.10.2013, sygn. akt IX Ca 265/13).

Ponadto roszczenie z art. 189 k. p. c. przysługuje tylko w ostateczności, gdy dochodzenie roszczenia nie było możliwe z innej podstawy.

III. Trudno odnieść się do zarzutów powoda dotyczących wyliczania opłat proporcjonalnie do przysługujących członkom wspólnoty udziałów. Wiadome jest bowiem, że wyliczenie poszczególnych udziałów następuje na podstawie przysługujących członkom powierzchni w metrach kw. Strona pozwana nie widzi też związku między obciążaniem członków opłatami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej z zasiłkiem okresowym powoda z tytułu bezrobocia. Nie ma zatem większego sensu ustosunkowywanie się do tego zarzutu.

IV - X. Powód podnosi brak umocowania niektórych osób do głosowania w związku z czym nie zebrano wystarczającej ilości głosów do podjęcia uchwał. Tymczasem sam fakt nie podpisania listy obecności na zebraniach przez wszystkich uczestniczących nie powoduje nieważności uchwały, a sytuacje takie z różnych przyczyn często się zdarzają . Sam powód nie był obecny podczas

podejmowania większości z przedmiotowych uchwał i nie może jednoznacznie stwierdzić, kto był wówczas obecny. Co więcej, okoliczność ta nie mogła też mieć wpływu na treść podjętych uchwał, który mógłby skutkować ich nieważnością. Z załączonych do akt dokumentów wynika jednoznacznie, że za podjęciem uchwał głosowali członkowie Wspólnoty reprezentujący większość udziałów. Ponadto Gmina Olsztyn była należycie reprezentowana, o czym świadczy pełnomocnictwo podpisane przez Prezydenta miasta.

Karta nr 118

Dowód: pełnomocnictwo z dnia 4.03 .2013r.

Do takich samych wniosków doszedł też Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z dnia 30 lipca 20l0r., sygn. akt IC 118/10, który rozstrzygnął już prawomocnie sprawę uchwały WM przy ul. Okrzei 20 Olsztynie w sprawie wyboru członków zarządu z dnia 20 marca 2001r., oddalając powództwo M. Żelechowskiego w całości. Do podobnych wniosków doszedł też Sąd Okręgowy w Olsztynie rozpatrując apelację M. Żelechowskiego od wyroku Sadu Rejonowego w Olsztynie, w wyroku z dnia 22.10.2013r., sygn. akt IX Ca 265/13.

Zarzuty sfałszowania podpisów niektórych członków zarządu są one zupełnie bezpodstawne i nie zasługują na komentarz.

Załącznik:

l. pełnomocnictwo z dnia 4.03.2013r.

2. wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie wraz z uzasadnieniami w sprawie o sygn. akt IC 118/10

Radca prawny

Ewa Kujawa

Karta nr 119

OK. 047. 109. 2013

Olsztyn, dn. 04.03.2013r.

PREZYDENT OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym udzielam Pani Kazimierze Roman – Inspektorowi ds. wspólnot mieszkaniowych w Zakładzie Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie pełnomocnictwa do składania w imieniu Gminy Olsztyn oświadczeń woli w zakresie:

- zarządu mieniem, wynikających z wykonania zadań właściciela na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000, nr 80 poz. 903 z późn. zm.). Pełnomocnictwo nie obejmuje ustanowienia odrębnej własności lokali;
- nieruchomości niezabudowanych, stanowiących działki do obsługi budynków mieszkalnych, usługowych i garaży położonych na terenie m. Olsztyna z udziałem Gminy Olsztyn.

Pełnomocnictwo udziela się do odwołania.

PREZYDENT OLSZTYNA

Piotr Grzymowicz

ZA ZGODNOŚĆ
2014 -09- 01
OLSZTYN
Kierownik Działu Prawny

Karta nr 129

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH
E. Kujawa - A. Kujawa s.c.
10-519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3
tel. 89/ 527 26 71, 521 37 81 fax 521 37 80
NIP: [illegible]

Olsztyn, dnia l7 września 2014r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie
Wydział I Cywilny

Powód: Mirosław Żelechowski

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20
w Olsztynie
reprezentowana przez:
r. pr. Ewę Kujawę

sygn. akt I C 283/14

Pismo przygotowawcze strony pozwanej

W imieniu pozwanej [pełnomocnictwo w aktach sprawy] podtrzymuję swoje stanowisko i wnoszę jak dotychczas. Ustosunkowując się do pisma powoda z dnia 8.09.2104r., w którym po raz kolejny podnosi on brak umocowania niektórych osób do głosowania wyjaśniam, iż sam fakt nie podpisania listy obecności na zebraniach przez wszystkich uczestniczących nie powoduje nieważności uchwały. Poza tym powód nie był obecny podczas podejmowania większości z przedmiotowych uchwał i nie może jednoznacznie stwierdzić, czy faktyczie nie przedstawiono stosownych pełnomocnictw. Gdyby faktycznie tak było, to z pewnością osoby nienależycie reprezentowane podnosiłyby taki zarzut w odpowienim czasie.

Przede wszystkim jednak, po raz kolejny podkreślić należy, że w myśl art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia jej podjęcia. Tym samym roszczenie o stwierdzenie nieważności uchwał z 2011, 2012 i 2013 roku już wygasło i ich zaskarżeniejestjuż po prostu niemożliwe.

Radca prawny
Ewa Kujawa

Załącznik: odpis pisma

Karta nr 140

KANCELARIA RADCÓW PRAWNYCH
E. Kujawa & A. Kujawa
10 - 519 Olsztyn, ul. Mazurska 11/3

140

Olsztyn, dnia 8 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie
I Wydział Cywilny

sygn. akt **I C 283/14**

UPOWAŻNIENIE DO ZASTĘPOWANIA
RADCY PRAWNEGO

Niniejszym, jako pełnomocnik Powoda w toczącym się postępowaniu - Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, upoważniam aplikanta radcowskiego Michała Filipiuka, do zastępowania w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w sprawie o sygn. akt **I C 283/14.**

Radca Prawny
Ewa Kujawa

Tel. (0-89) 527 26 71, 521 37 80, 521 37 81, **Fax** 521 37 80, **NIP** 739 – 102 – 53 - 72

Karta nr 145

Olsztyn, dnia 8.10.2014r.

PEŁNOMOCNICTWO

ZBK I sp. z o. o., jako zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie, w ramach umocowania wynikającego z zawartej umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, udziela dalszego pełnomocnictwa radcom prawnym Ewie Kujawie i Antoniemu Kujawie, do reprezentowania tejże wspólnoty przed sądami wszystkich instancji, organami administracji rządowej i samorządowej oraz w postępowaniu egzekucyjnym w sprawie przeciwko Mirosławowi Zelechowskiemu.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Sawicki

ZA ZGODNOŚĆ

OLSZTYN 2014-10-08

Ewa Kujawa
radca prawny

Karta nr 146

Upoważnienie

Ja niżej podpisana Marzena Wiecierzycka PESEL: 64071603287 upoważniam mojego ojca Gerarda Przytułę zamieszkałego w Olsztynie ul .Okrzei 20 m3 do występowania w moim imieniu we wszelkich sprawach związanych z mieszkaniem przy ulicy Okrzei 20 m3 w Olsztynie.

Olsztyn, 9 marca 2011

Marzena Wiecierzycka

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN 2014 -10- 08
Ewa Kujawa
radca prawny

Ja niżej podpisana Grażyna Majdzik z domu Przytuła

PESEL..... zam. w Olsztynie ul. Okrzei 20m3

wyrażam zgodę, aby we wszystkich sprawach w tym również w

mieszkaniowych reprezentował mnie mój ojciec Gerhard Przytuła

PESEL 37012803592, zamieszkały w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 m3.

G. Majdzik

2-8-11

SUBSCRIBED AND SWORN TO BEFORE ME THIS 8th DAY OF February, 2011

Gloria Ann Vazquez NOTARY PUBLIC.

OFFICIAL SEAL
GLORIA ANN VAZQUEZ
NOTARY PUBLIC - STATE OF ILLINOIS
MY COMMISSION EXPIRES 8/08/11

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN 2014-10-08
Ewa Kujawa
radca prawny

Karta nr 148

Vollmacht

Wir, die Unterzeichnenden, Herr Andrzej Edward Mitulski und Frau Barbara Henryka Mitulska, erteilen

Herrn Andrzej Habedank, geb. am 22.04.1958,
wohnhaft Okrzei-Str. 20/9, Olsztyn, Polen

die Generalvollmacht, uns in allen Vermögens- und Rechtsangelegenheiten bezüglich unseres Vermögens in Polen zu vertreten. Herr Andrzej Habedank ist berechtigt, uns bei der Vornahme aller Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen zu vertreten, welche von ihm und ihm gegenüber vorgenommen werden können, soweit dies gesetzlich möglich ist. Er ist insbesondere berechtigt, unser Vermögen in Polen zu verwalten und über dieses zu verfügen. Dies gilt auch für alle Bank- und Sparkassenguthaben.

Von den Beschränkungen des § 181 BGB (also von dem Verbot, als Bevollmächtigter mit sich selbst oder mit sich als Vertreter eines Dritten ein Geschäft zu machen), ist Herr Andrzej Habedank befreit.

Die Generalvollmacht gilt auch über den Tod hinaus.

Die Vollmacht ist nicht übertragbar, jedoch ist Herr Andrzej Habedank berechtigt, Untervollmacht zu erteilen.

Ludwigsburg, 22. Februar 2011

Barbara Mitulska
Andrzej Mitulski

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014 -06- 03
Ewa Kujawa
radca prawny

Urkundenrolle Nr. 1421 /2011/F

Ich beglaubige die vorstehenden, vor mir vollzogenen Unterschriften von

1. Herrn **Andrzej Edward Mitulski**, geb. am 05.01.1953, Robert-Koch-Str. 42, 71640 Ludwigsburg
2. Frau **Barbara Henryka Mitulska**, geb. Habedank, geb. am 17.06.1955, Robert-Koch-Str. 42, 71640 Ludwigsburg

Die Beteiligten wiesen sich durch amtliche Ausweise mit Lichtbild aus.

Auf Frage bestätigt jeder Beteiligte, dass weder der Notar noch ein Anwalt in seinem Büro außerhalb der notariellen Amtstätigkeit in der jetzigen Angelegenheit für ihn tätig war.

Ludwigsburg, 22. Februar 2011

(Dr. Frank)
Notar

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014-10-03
Ewa Kujawa
radca prawny

URNr.: 1421/2011-F Entwurf einer Vollmacht und UB (Akte: 137560) Mitulski
Leistungszeit: 22.02.2011
Rg.-Nr.: 535/2011

	KostO §§	Wert/€	Gebühr/€
Beurkundungsgebühr	38 II 4	10.000,00	27,00
Gebührensumme:			27,00
19% Mehrwertsteuer gemäß § 151a KostO			5,13
Summe:			**32,13**

ZA ZGODNOŚĆ
OLSZTYN
2014-10-03
Ewa Kujawa
radca prawny

Sygn. akt: I C 283/14

PROTOKÓŁ

Dnia 20 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Wacław
Protokolant: p. o. sekr. sąd. Natalia Anielska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei w Olsztynie
o ustalenie nieistnienia bądź uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Rozprawę rozpoczęto o godz. 09:37 zakończono o godz. 10:04

Adnotacje:

00:00:00 Uruchomiono rejestrację dnia 2014-08-20 o godz 09:37:04

00:00:01 **Stawił się powód osobiście.**

Za pozwaną Wspólnotę nie stawił się nikt.

Zawiadomiona prawidłowo, k. 45.

00:03:54 **Powód** wnosi o zobowiązanie pozwanego do dołączenia uchwał będących przedmiotem zaskarżenia.

Powód składa do akt zestawienie uchwał, których uchwalenia nieistnienia żąda.
Oświadcza, iż zaskarża pierwsze trzy uchwały z zestawienia.
Oświadcza, iż c co do uchwał podjętych 10 października 2012 r. i 8 kwietnia 2013 r. zachodzi brak w postaci sumy oddanych głosów mniejszych niż połowa (50 %).

00:16:39 Interes prawny **powód** uzasadnia tym, iż gdyby uzyskał wyrok ustalający nieistnienie przedmiotowych uchwał, to wtedy mógłby wystąpić o usunięcie wpisów z księgi wieczystej, dotyczących zajęcia nieruchomości z tytułu wierzytelności przysługujących pozwanej Wspólnocie, a wynikających z prawomocnych orzeczeń wydanych przeciwko powodowi.

Ponadto powód oświadcza, iż interes sprowadza się również do wiedzy kto jest członkiem Zarządu. Pani Pelawska została wybrana w dniu 10 października 2012 r., a pan Andrzej Habedank został wybrany w 2001 r.

00:21:49 **Sąd postanowił:**

1. w dniu dzisiejszym rozprawę odroczyć na dzień **8 października 2014 r., godz. 12:30, s. 331**,
2. powód wezwany do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania pod rygorem pomięcia dowodu z zeznań w razie niestawiennictwa na rozprawie,
3. wezwać n za pozwaną Gerarda Przytułę z pkt. 4 odpowiedzi na pozew,
4. zawiadomić pełnomocnika pozwanej zobowiązując do dostarczenia kserokopii uchwał oraz protokołów zebrań z dnia 10.10.2012 r. i z 08.04.2013 r. - w terminie 7 dni.

00:26:59 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2014-08-20 o godz 10:04:04

00:26:59 Zatrzymano rejestrację dnia 2014-08-20 o godz 10:04:07

Przewodniczący Protokolant

Sygn. akt: I C 283/14

PROTOKÓŁ

Dnia 08 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Wacław
Protokolant: p. o. sekr. sąd. Natalia Anielska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei w Olsztynie
o ustalenie nieistnienia bądź uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Rozprawę rozpoczęto o godz. 12:46 zakończono o godz. 13:29

Adnotacje:

00:00:00 Uruchomiono rejestrację dnia 2014-10-08 o godz 12:46:17

00:00:01 **Stawił się powód osobiście.**
Za pozwaną wspólnotę stawił się apl. radcowski Michał Filipiuk oraz Gerard Przytuła. Oświadcza, iż od kwietnia 2014 r. nie jest członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty.

00:01:32 **Przewodniczący** poinformował Gerarda Przytułę o tym, iż może być przesłuchany jako świadek.

00:02:27 **Powód** oświadcza, iż pełnomocnik obecny na sali nie może reprezentować pozwanej Wspólnoty, gdyż zgodnie z treścią pełnomocnictwa jak na karcie 50, wystawionego przez ZBK, pełnomocnictwo obejmuje jedynie dochodzenie wszelkich należności na rzecz Wspólnoty, czyli roszczeń finansowych. Przedmiotem pozwu jest roszczenie niefinansowe.
Zarząd pozwanej Wspólnoty, zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o wspólnotach mieszkaniowych dla udzielenia pełnomocnictwa powinien legitymować się stosowną uchwałą Wspólnoty.
Wnosi o nieuwzględnienie wszelkich dowodów przedłożonych przez Kancelarię.

00:07:03 **Pełnomocnik pozwanej** oświadcza, iż pełnomocnictwo obejmuje również niniejszą sprawę, skoro dotyczy ona uchwał o rozliczenie zaliczek.

00:10:59 **Przewodniczący** stwierdza, iż na karcie 87 w umowie o zarządzaniu nieruchomością zawarty jest zapis o udzieleniu pełnomocnictwa zarządcy do występowania m. in. w postępowaniach sądowych, przy czym to jest

pełnomocnictwo dla Administratora.

00:12:48 **Pełnomocnik pozwanej** oświadcza, iż obsługuje wszystkie sprawy prowadzone przez tego zarządcę w imieniu wspólnot mieszkaniowych. Zobowiązuje się do dołączenia stosownej umowy. Wnosi o warunkowe dopuszczenie do udziału w sprawie.

00:14:49 **Sąd postanowił:**
dopuścić warunkowo do udziału w sprawie apl. radcowskiego Michała Filipiuka jako osobę upoważnioną przez r. pr. Ewę Kujawę, uzależniając skuteczność podjętych przezeń czynności od przełożenia stosownego pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do działania w sprawie niniejszej, w terminie trzech dni.

00:18:11 **Powód** oświadcza, iż obecny na sali świadek Gerard Przytuła nic konkretnego nie powie. Pełniąc funkcję członka Zarządu głosował w sposób niezgodny z prawem, za współwłaścicieli lokalu, którego nie jest jedynym właścicielem, nie mając do tego pełnomocnictw.

00:20:02 **Sąd postanowił:**
dopuścić dowód z przesłuchania świadka Gerarda Przytuły na okoliczność głosowania przez niego w ramach współwłasności lokalu nr 3.

00:20:36 **Staje świadek Gerard Przytuła, lat 77, emeryt, Olsztyn, obcy, nk, pouczony o treści art. 233kk, na wniosek powoda po odebraniu przyrzeczenia na wniosek powoda, zeznaje:**
Mój lokal ma udział 13,5 % nieruchomości. Wpisane jest 15 %, gdyż wcześniej ten udział 15 % był zgodny, natomiast po wybudowaniu nadbudówki został zmieniony na 13,5 %. Nadbudówka powstał 8-10 lat temu. Mieszkanie stanowiło współwłasność małżeńską moją i mojej żony. Po śmierci żony są spadkobiercami po 1/6 udziału. To znaczy dziedziczył po żonie po 1/3. Dzieci nie mieszkają ze mną. Jedna córka jest za granicą, a druga ma własne mieszkanie w Olsztynie. Nigdy między nami sporów co do zamieszkiwania, korzystania z mieszkania, zarządzania, podejmowania decyzji co do niego. Mam pisemne upoważnienia córek, a kserokopie są w Zarządzie budynku, u administratora. Zawsze brałem udział w zebraniach wspólnoty w imieniu swoim i w imieniu córek.
Na pytanie **powoda** świadek zeznaje:
Udziały nie zostały formalnie zmniejszone w księdze wieczystej, najpierw notarialnie a potem sądownie - co pociągnęłoby za sobą koszty. Ten nowy lokal to jest lokal pana Habedanka. Niewiadomo mi, by za pana Mitulskiego podpisywał się pan HAbedank. Nie było takiej potrzeby. Nie pamiętam, czy na zebraniach uczestniczył w nich ktoś za państwa Mitulskich. Wiem, że Habedank ma upoważnienie od pana Mitulskiego, gdyż jego żona jest siostrą pana Habedanka

i on ma stałe upoważnienie. Pokazywał mi, sam widziałem na zebraniu i bądź przy innej okazji. Kiedyś sprawa tych upoważnień wyszła. Powiedziałem żeby on miał stałe upoważnienie. jak się nie mylę, on też dał to do administracji. nie wiem, jakiego rodzaju mam pełnomocnictwo.

00:33:57 Na pytanie **pełnomocnika pozwanej** świadek zeznaje:
Powód nie był na wszystkich zebraniach, bo był okres że nie przychodził na zebrania w ogóle.

00:34:29 **Powód** wnosi o zobowiązanie do przedłożenia przez stronę pozwaną pełnomocnictw, w celu stwierdzenia czy jest to pełnomocnictwo ogólne czy rodzajowe.

00:35:28 **Świadek** zeznaje dalej:
Moje pełnomocnictwo upoważnia mnie do wszelkiej reprezentacji w ramach zebrań wspólnoty.

00:38:02 **Świadek** oświadcza, iż dysponuje pełnomocnictwem od córek. Oświadcza, iż może dostarczyć kserokopie tych pełnomocnictw.

00:39:37 **Sąd postanowił:**
1. odroczyć rozprawę na dzień **22 października 2014 r., godz. 09:00 s. 331,**
2. powód o terminie powiadomiony,
3. pełnomocnik pozwanego powiadomiony, zobowiązany do dołączenia pełnomocnictwa w terminie 3 dni,
4. na podstawie art. 248 kpc zobowiązano świadka do dostarczenia kserokopii posiadanych pełnomocnictw od córek w terminie 3 dni, upoważniając go do przekazania ich za pośrednictwem pełnomocnika pozwanej.

00:42:47 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2014-10-08 o godz 13:29:05

00:42:48 Zatrzymano rejestrację dnia 2014-10-08 o godz 13:29:09

Przewodniczący Protokolant

Sygn. akt: I C 283/14

PROTOKÓŁ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny - w składzie:

Przewodniczący: SSO Wojciech Wacław
Protokolant: p. o. sekr. sąd. Natalia Anielska

na rozprawie rozpoznał sprawę
z powództwa Mirosław Żelechowski
przeciwko Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o ustalenie nieistnienia lub nieważności bądź uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

Rozprawę rozpoczęto o godz. 09:05 zakończono o godz. 09:49

Adnotacje:

00:00:00 *Uruchomiono rejestrację dnia 2014-10-22 o godz 09:05:12*

00:00:00 **Stawił się powód Mirosław Żelechowski osobiście. Za pozwanego stawił się apl. radcowski Michał Filipiuk, pełnomocnictwo w aktach.**

00:00:57 **Powód** po raz drugi kwestionuje prawo do występowania w imieniu Wspólnoty przez Kancelarię Prawną oraz ZBK. Wnosi o nieuwzględnienie wszelkich złożonych przez nich pism w sprawie.

00:01:52 **Sąd postanowił:**
kontynuować postępowanie przy udziale przedstawicieli Kancelarii Ewa Kujawa jako reprezentującej pozwaną.

00:02:46 **Powód** oświadcza, iż to Zarząd winien udzielić pełnomocnictwa Kancelarii. Zarząd powinien dla udzielenia pełnomocnictwa powinien mieć stosowną uchwałę. Oświadcza, iż nowa umowa została sporządzona na potrzeby sprawy. Wspólnota nie może udzielić pełnomocnictwa, a może udzielić jedynie Zarząd, Zarząd winien mieć po temu odrębną uchwałę. Oświadcza, iż pełnomocnictwo z k. 145 nie jest precyzyjne, bo powinno określać, kto reprezentuje ZBK. Nie jest powołana konkretna umowa. Jest to też pełnomocnictwo ogólne.

00:08:38 **Powód** popiera swoje dotychczasowe stanowisko zawarte w pozwie i innych pismach procesowych.

00:09:26 **Powód** oświadcza, iż pełnomocnictwo z karty 148 jest w języku

polskim, a powinno być przetłumaczone na język polski, powinno posiadać klauzulę apostille. To samo dotyczy pełnomocnictwa z karty 147. Są tam niezrozumiałe wyrażenia w języku angielskim.

00:10:48 **Pełnomocnik pozwanego** podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko zawarte w pismach. Oświadcza, że pełnomocnictwa są udzielone w języku polskim, nie ma wątpliwości co do ich treści. Co do pełnomocnictwa w języku niemieckim, to nie rodzi ono również wątpliwości co do jego treści.

00:12:20 **Innych wniosków strony nie składają.**

00:12:29 **Sąd postanowił:**
dopuścić dowód z kart: 8-15, 27-29, 56-69, 72, 85-96, 107-111, 120-124, 134-139, 146-150.

00:15:32 **Strony wnoszą i wywodzą jak dotychczas.**

00:15:45 **Przewodniczący zamknął rozprawę.**

00:16:06 *Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2014-10-22 o godz 09:21:20*

00:16:07 *Uruchomiono rejestrację dnia 2014-10-22 o godz 09:39:26*

00:16:08 **Przewodniczący ogłosił wyrok przez odczytanie sentencji oraz podał ustnie zasadnicze motywy rozstrzygnięcia, pouczając o przysługujących środkach i terminach zaskarżenia.**

00:26:29 *Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2014-10-22 o godz 09:49:48*

00:26:29 *Zatrzymano rejestrację dnia 2014-10-22 o godz 09:49:51*

Przewodniczący Protokolant

Sygn. akt: I C 283/14

ODPIS

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Wojciech Wacław
Protokolant: p. o. sekr. sądowy Natalia Anielska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2014 r. w Olsztynie
sprawy z powództwa Mirosława Żelechowskiego
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie
o ustalenie nieistnienia lub nieważności bądź uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

I. oddala powództwo,

II. nie obciąża kosztami procesu powoda na rzecz pozwanego.

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność świadczę
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Wioletta Orzoł
SĄD OKRĘGOWY W OLSZTYNIE

UZASADNIENIE

Powód Mirosław Żelechowski wniósł o ustalenie nieistnienia lub w wypadku ustalenia ich istnienia - uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty z 2014 r. dotyczących :

- udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2013
-ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnoty za rok 2013
-wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Wojciecha Napiórkowskiego, wszystkich zapadłych w dniu 17 kwietnia 2014 r.

Nadto wniósł o ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwał w sprawie:

- udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2011 z dnia 10 10 2012r.
- wyboru na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej Emilii Pelawskiej w dniu 10 10 2012 r. ;
-ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnoty za rok 2012 z dnia 10 10 2012
- udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty za rok 2012 z dnia 8 kwietnia 2013 r
-ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu wspólnoty za rok 2013 z dnia 8 kwietnia 2013 r.

Wniósł również (ostatecznie) o ustalenie nieistnienia w obrocie prawnym bądź w razie ustalenia ich istnienia, o uchylenie jako niezgodnych z przepisami prawa, naruszających zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, interesy powoda oraz innych członków wspólnoty sposobu rozliczenia poniesionych kosztów zarządu nieruchomością wspólną przedstawionych w zbiorczym zestawieniu informacji oraz rozliczeń kosztów przypadających poszczególnych właścicieli lokali:

za rok 2011 z dnia 10 10 2012r , za rok 2012 z dnia 8 kwietnia 2013 oraz za rok 2013 z dnia 17 kwietnia 2014 (pozew oraz doprecyzowanie - pkt 1-3 pisma k. 20 v) .

W uzasadnieniu pozwu podał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 7 w budynku przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie. W budynku tym jest wyodrębnionych 11 lokali mieszkalnych, a właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

Powód jako właściciel lokalu i członek Wspólnoty ma interes prawny w wyeliminowaniu z obrotu prawnego uchwał, których nie może żądać uchylenia w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Wystąpienie z pozwem stanowi realizację jego podstawowych uprawnień.

Każda uchwała w powinna bowiem wyszczególniać nazwiska głosujących oraz udziały im przypisane nadto podpisy dla zweryfikowania wyników glosowania.

Przy podejmowaniu uchwał niektóre osoby głosujące nie legitymowały się pełnomocnictwem od współwłaścicieli lokalu, również takiego pełnomocnictwa nie posiadał przedstawiciel głosującej Gminy.

Podobny zarzut powód sformułował wobec osób pozostających w związkach małżeńskich .

Ponadto uchwały dotyczące wyznaczenia wysokości zaliczek nie są zgodne z prawem gdyż zostały obliczone stosownie do powierzchni lokali, nie zaś do udziałów, co narusza prawo tj. art. 12 uowl.

Taki wadliwy sposób rozliczania kosztów sprawia , iż właściciele lokali będący osobami fizycznymi są po części finansowani przez Gminę Olsztyn .

Prowadzi to do sytuacji , że współwłaściciele nie odprowadzają podatku od uzyskanych przez nich dodatkowych "przychodów", pozbawiani są też należnych im świadczeń z zakresu pomocy społecznej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz należnych kosztów procesu.

W uzasadnieniu swego stanowiska wskazała w pierwszej kolejności, iż powód co do uchwał zapadłych w roku 2012 i 2013 uchybił terminowi zawitemu do wniesienia powództwa o uchylenie tychże uchwał, co czyni bezskutecznym wniesienie powództwa w tym zakresie.

Powód nie posiada też interesu prawnego dla wniesienia powództwa o ustalenie nieistnienia uchwał sprzed kilku lat, nie wykazał niezależnie od tego przesłanek ich nieistnienia.

Co do uchwał zapadłych w roku 2014 powód głosował za wyborem W.Napiórkowskiego na członka zarządu pozwanej, nie kwestionował też sposobu rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez wspólnotę powierzchni.

Z treści zaskarżonych uchwał wynika kto i w jaki sposób głosował a przedstawiciel Gminy składał stosowne umocowania do działania w jej imieniu.

Przedmiotowa sprawa nie jest pierwszą, gdzie powód próbuje podważyć podjęte uchwały. Wskazując, na szereg prawomocnych orzeczeń tak Sądu Okręgowego jak i Rejonowego w Olsztynie, którymi zostały oddalone powództwa oraz wnioski powoda przeciwko pozwanej Wspólnocie, podniosła, że powód jest jej dłużnikiem z tytułu kosztów eksploatacji, świadczeń , wpłat na fundusz remontowy oraz kosztów procesowych związanych z dochodzonymi przez niego roszczeniami i egzekucje prowadzone przez wierzyciela, wobec powoda są bezskuteczne. (k. 46)

Sąd Okręgowy ustalił co następuje :

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie z uwagi na wyodrębnienie lokali mieszkalnych jest tzw. wspólnotą dużą do której mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.)

Powód jest właścicielem lokalu nr 7 o powierzchni 89.91 m^2 , a jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 14/100. (okol. bezsporne)

Wysokość udziałów przypisanych poszczególnym lokalom w latach 2012 i 2013 jest tożsama z tym jakie obrazuje treść uchwał podjętych w tychże latach, natomiast w roku 2014 udział Gminy Olsztyn zmniejszył się z 22/100 do 94/1000 co było związane z wydzieleniem i sprzedażą lokalu nr 1 na rzecz Lucyny Prokop z której lokalem wiąże się obecnie udział 126/1000 w nieruchomości wspólnej. (okol. bezsporne, kopie uchwał z k. 90 , 95, 57).

Lokal nr 3 stanowi współwłasność Gerharda Przytuły w 4/6 części oraz jego córek po 1/6 części. Jest to współwłasność po części spadkowa.

G.Przytuła uczestniczył we wszystkich głosowaniach, legitymując się pełnomocnictwem udzielonym mu w tym zakresie przez córki- spadkobierczynie po zmarłej małżonce G . Przytuły . (bezsporne, pełn . k.146-147, zezn . G.Przytuły).

Właściciel lokalu nr 9 Andrzej Habedank uczestniczył we wszystkich głosowaniach w ramach lokalu nr 6 należącego do Andrzeja i Barbary Mitulskich legitymując się pełnomocnictwem udzielonym mu przez nich w tym zakresie przez współwłaścicieli lokalu. (bezsporne, pełn. k. 148-150)

Za gminę Olsztyn w roku 2012 r głosowała Jolanta Nowak na podstawie pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r (okol. niezaprzeczona)

W pozostałych uchwałach w roku 2013 i 2014 za Gminę głosowała Kazimiera Roman posiadająca również stosowne pełnomocnictwo (bezsporne , pełn . k 119).

Zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną były w latach 2011-2013 naliczane i rozliczane końcowo według powierzchni lokali, co sprawia, iż takie rozliczanie jest korzystne dla prywatnych właścicieli lokali, bowiem Gmina jest obciążona opłatami w kwotach wyższych niż wynikałoby to z naliczenia kosztów stosownie do udziałów. (okol. bezsporna, pozew oraz odpowiedź na pozew).

Powód w przeszłości występował na drodze sądowej przeciwko pozwanej, podnosząc w odniesieniu do podejmowanych przez nią uchwał argumentację podobną jak w sprawie niniejszej, przy czym żądania jego były oddalane. (okol. bezsporne, uzasadnienie wyroku w sprawie l C 681/13 tut. Sądu- k. 134 i nast.)

Tak też prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 30 lipca 2010 r. Sygn. akt l C 118/10 zostało oddalone powództwo wniesione przez powoda przeciwko Andrzejowi Hebdankowi i Gerardowi Przytule oraz Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie o ustalenie nieważności uchwały podjętej na zebraniu w dniu 20 marca 2001 r. a dotyczącej wyboru zarządu .

Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 21 października 2008r. Sygn. akt l C 487/08 zostało oddalone powództwo powoda o stwierdzenie nieważności pełnomocnictwa i zasądzono od niego na rzecz Wspólnoty kwotę 2400,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 października 2013r. Sygn. akt IX Ca 265/13 Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 24 stycznia 2013r. Sygn. akt IC 1499/12 zasądzającego od powoda na rzecz Wspólnoty kwotę 7.936,-zł z tytułu należności wynikających z kosztów eksploatacji i wpłat na fundusz remontowy a związanych z lokalem powoda.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2011r. Sygn . akt l Ns 933/10 Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek powoda skierowany przeciwko wszystkim właścicielom o wyznaczenie zarządcy. (bezsporne, j.w.)

Sąd zważył co następuje:

Bezspornym w niniejszej sprawie jest , iż powód jest członkiem pozwanej wspólnoty z wszelkimi faktu tego konsekwencjami tj. prawem do zaskarżenia uchwał wspólnoty w ustawowo zakreślonym terminie i popierania w tym zakresie powództwa.

Z uwagi jednak na upływ terminu do zaskarżenia niektórych uchwał w trybie art. 25 uowl , wobec podniesienia zarzutu braku interesu prawnego w dochodzeniu powództwa o ustanie nieistnienia uchwał , w pierwszej kolejności należało ustalić, czy ów interes co do zasady istnieje i powodowi przysługuje, bowiem w razie ustalenia powyższego, w dalszej kolejności należało zbadać , czy stosunek prawny a konkretnie istnienie uchwał których nieistnienia powód się domaga, znajduje faktyczne odzwierciedlenie i uzasadnienie w stanie faktycznym oraz prawnym sprawy niniejszej.

W pierwszej zatem kolejności stwierdzić należy , iż w ocenie Sądu powód ma szeroko pojęty interes prawny w ustaleniu nieistnienia uchwał , jeśli zmierza on do ustalenia członkostwa poszczególnych osób w składzie zarządu pozwanej .

Zostało to już bowiem wyjaśnione w dotychczasowym orzecznictwie gdzie dano m.in. wyraz poglądowi , iż interes prawny w powództwie o ustalenie uzasadnia np. samo istnienie niepewności co do składu poszczególnych organów spółdzielni. (por. wyrok s.apel. w Katowicach z dnia 6 lutego 2013 - A Ca 591/12 - LEX nr 1286516).

Co prawda orzeczenie to dotyczy organów spółdzielni, jednakże cała argumentacja dotycząca istnienia interesu związanego ze stanem niepewności sytuacji prawnej zachowuje swą pełną aktualność. Dość jedynie wskazać , iż prawidłowo i skutecznie pod względem prawnym wyłoniony skład zarządu jako organu reprezentującego wspólnotę na zewnątrz , może rzutować na skuteczność działań podejmowanych w imieniu wspólnoty tj. choćby zawierania umów, składania oświadczeń woli, w tym np. udzielania pełnomocnictw procesowych.

Nie zachodzi zatem z góry sytuacja nieistnienia możliwości czy braku konieczności ustalenia idącego w powyższym kierunku, skoro wyrok uwzględniający powództwo może nieść za sobą określone , prawnie doniosłe dla powoda skutki.

Powód bowiem jako członek wspólnoty odpowiada za jej zobowiązania stosownie do posiadanych udziałów , które to zobowiązania wynikają z reguły z czynności wspólnoty reprezentowanej przez zarząd.

Stąd konkluzja , iż powód jako członek wspólnoty może co do zasady z powołaniem się na interes prawny domagać się ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty dotyczących wyboru członka lub członków zarządu pozwanej.

Podobnie w ocenie Sądu rzecz się generalnie ma z innymi uchwałami, co do zaskarżenia których w trybie art. 25 uowl termin już z upłynął.

O ile bowiem powołanie się na nieważność uchwały jest możliwie jedynie w skrajnych wypadkach rażącej niezgodności z prawem (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 13 09 2014 r. w sprawie VI Ca 1166/13 - LEX nr 1463795.) o tyle w ocenie Sądu sytuacja ma się inaczej w przypadku zarzutu nieistnienia uchwały.

Mogą być bowiem sytuacje kiedy z uwagi na oczywiście błędny sposób zliczania głosów lub oczywiste omyłki rachunkowe nie sposób mówić o podjęciu uchwały jako takim, która to uchwała poprzez np. przywoływane przez powoda brak większości liczonej udziałami nie może w ogóle stanowić formy wiążącej prawnie wypowiedzi wspólnoty w określonej materii.

W takiej też sytuacji zachodzi konieczność bądź podjęcia ponowionej uchwały w sposób właściwy, bądź też wyeliminowania uchwały , która jakkolwiek nie istnieje, to faktycznie funkcjonuje w obrocie, zarówno w obrębie samej wspólnoty jak i wspólnoty na zewnątrz .

W tej też materii w ocenie Sądu każdy członek wspólnoty ma interes prawny aby usunąć stan braku wiedzy czy pewności co do takich w szczególności uchwał, których funkcjonowanie w obrocie na dzień orzekania cały czas zachodzi.

Sytuacja taka istnieje również właśnie w zakresie innych uchwał.

Zauważyć bowiem należy , iż uchwały z roku 2012 dotyczą przyjęcia rozliczenia kosztów, uchwalenia miesięcznej zaliczki, wynagrodzenia Zarządcy czy wspomnianego uzupełnienia składu zarządu pozwanej.

Uchwały te mają bowiem charakter wypowiedzi zbliżonej do oświadczenia woli w przedmiocie akceptacji rozliczenia rocznego, które co do zasady wiąże członków wspólnoty w zakresie zakończenia roku obrachunkowego, w tym rozliczenia uiszczonych zaliczek przez poszczególnych członków wspólnoty (w tym powoda).

Podobnie rzecz się ma z wyznaczeniem wysokości zaliczek na koszty zarządu, czy wynagrodzenia zarządcy , co kreuje obowiązek uiszczania bieżących opłat.

Wybór członka zarządu również pozostaje z przyczyn wcześniej przywołanych w sferze interesu prawnego powoda.

To samo odnosi się do uchwał z roku 2013 zapadłych w tej samej materii.

Stąd interes co do ustalenia nieistnienia uchwał obiektywnie po stronie powodowej istniał.

Brak natomiast jest podstaw dla uznania , iż istnieją merytoryczne podstawy dla ustalenia żądanego pozwem nieistnienia uchwał.

Oczywiście jedyną w ocenie Sądu wchodzącą w rachubę podstawą żądania w tym zakresie jako żądania najdalej idącego tj. nieistnienia wszystkich zaskarżonych uchwał byłby brak właściwego liczenia głosów z uwagi na brak stosownych pełnomocnictw .

Tu brak jest jednak podstaw dla uznania, iż taka sytuacja nieistnienia zachodzi i to z niezależnych od siebie przyczyn.

Po pierwsze bowiem, w przypadku małżeństw (tj. właścicieli lokali 6 i 9) w ocenie Sądu każdy ze współmałżonków może reprezentować drugiego w zakresie udziału w głosowaniu, tj. w istocie zarządzać majątkiem wspólnym z mocy art. 36 krio , skoro czynność głosowania nie mieści się w kategorii wymienionych w art. 37 krio.

Po wtóre, jeśli chodzi o pozostałych właścicieli (współwłaścicieli) lokali – zostały dołączone do akt pełnomocnictwa , których treść nie budzi wątpliwości co do tego przez kogo, w jakich okolicznościach oraz przede wszystkim w jakim celu zostały one ustanowione.

Co więcej, powód na żadnym etapie postępowania nie twierdził , iż czynności osób będących współwłaśc i cielami lokali zostały kiedykolwiek i w jakikolwiek sposób zakwestionowane przez pozostałych współwłaścicieli , co może prowadzić z kolei do dwojakiego wniosku.

Mianowicie do tego, iż pełnomocnictwa są realizowane zgodnie z wolą współwłaścicieli, nadto do tego , iż czynność udziału w głosowaniu może być z powodzeniem uznana za czynnośc i zwykłego zarządu , skoro dotyczą w istocie bieżącego zarządzania udziałem w nieruchomości wspólnej związanym z lokalem przewidzianym art. 201 kc. (bo nie lokalem jako takim, którego to koszty zarządu nie podlegają uregulowaniom Ustawy).

Skoro zatem Gerard Przytuła jest współwłaścicielem "większościowym", jest oczywistym , iż skutecznie swe czynności w ocenie Sądu mógł w ramach art. 201 kc podejmować, co najwyżej współwłaściciele mogliby wystąpić o "ubezskutecznienie" podjętych czynności w postaci głosowania , czego jak to już wspomniano nie czynili i nic nie wskazuje na to , iż czynić zamiar mają.

Nie zachodzi zatem sytuacja sprzeciwu współwłaścicieli wobec czynności o których mowa w art 201 kc.

Sąd przy tym żadną miarą nie uznał by uczestnictwo i głosowanie w materii których dotyczą wszystkie uchwały miały przekraczać zwykły zarząd w odniesieniu do współwłasności lokalu.

Zważyć bowiem należy , iż obie córki Gerharda Przytuły zamieszkują na stałe poza granicami kraju, co wskazuje na to , iż jest on jedyną osoba faktycznie zawiadującą wspólnym mieszkaniem i zajmującą się siłą rzeczy wszelkimi czynnościami dotyczącymi bieżącego zarządzania mieszkaniem i siłą rzeczy udziałem w nieruchomości wspólnej jako prawem z lokalem związanym.

Nie sposób zatem uznać , by zostało udowodnione , iż czynność głosowania , nawet jeśli byłaby podjęta bez pełnomocnictwa byłaby sama przez się dotknięta nieważnością.

Ta sama argumentacja odnosi się do zarzucanego pozwem braku umocowania dla pracownika Gminy Olsztyn.

Nie ma bowiem jakichkolwiek podstaw, by kwestionować pełnomocnictwo z k. 119 potwierdzone za zgodność.

Nie zostały zaś ujawnione w toku postępowania jakiekolwiek okoliczności , które miałyby zaświadczać o tym , iż osoby poprzednio (tj. w roku 2012) reprezentujące Gminę, w trakcie głosowań nie miałyby stosownego umocowania, skoro ma ono postać szeroko ujętego dla potrzeb wykonywania prawa udziału w zebraniach i głosowaniach.

Tym samym nie sposób uznać , by doszło do niewłaściwego zliczania głosów, co odnosi się tak do żądania nieistnienia uchwał. jak i alternatywnego żądania ich uchylenia.

Oczywiście jeśli chodzi o żądanie uchylenia uchwał z roku 2014 co do których termin do zaskarżenia nie powodowi nie upłynął- brak jest jakichkolwiek podstaw dla ich uchylenia w ustawowym trybie.

Przede wszystkim zachowują wszelką aktualność rozważania dotyczące prawidłowości zliczania głosów i zachowania oczywistej większości przy głosowaniu, co zostało wcześniej już omówione.

Nie wiadomo też bliżej na czym miałoby polegać naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w ramach zaskarżonych uchwał lub naruszenie interesów poszczególnych właścicieli, co dotyczy w szczególności

wyboru na członka zarządu lub udzielenia absolutorium a co szerszego uzasadnienia nie wymaga.

Co do ustalenia wysokości zaliczki czy rozliczenia kosztów za rok 2013 według kryterium powierzchni a nie kryterium udziałów - i w tym zakresie uchwały nie mogły podlegać uchyleniu.

Jakkolwiek bowiem przy ustalaniu zaliczek i rozliczeniu rocznym bezspornie kierowano się kryterium powierzchni lokali a nie kryterium udziałów , to jednak owo przyjęcie uchwał o takiej a nie innej treści w żadnym razie nie stanowi przekroczenia przepisu art. 12 uowl tego rodzaju, które samo przez się skutkowałoby koniecznością uchylenia uchwały.

Prawda jest , iż sposób rozliczania nie w pełni przystaje do przepisów ustawy o własności lokali, bowiem miarodajnym dla rozliczeń w świetle tychże jest faktycznie udział w nieruchomości wspólnej , który to wynika z zapisu księgi wieczystej .

Niemniej jednak niewielkie i tym samym pomijalne niezgodności pomiędzy sygnalizowaną i przywołaną przez powoda powierzchnią poszczególnych lokali a udziałem we wspólności mogą w pewnych sytuacjach być potraktowane jako zgodne z zasadą prawidłowego zarządu i tym samym po części wyprzedzać treść przepisu art. 12 odwołującego się do udziału a nie powierzchni lokali.

Jakkolwiek bowiem winno się dążyć do spójności pomiędzy powierzchnią lokali a udziałami (art. 3 ust 2) , jednakże w żadnym razie nie ma tu automatyzmu i bezpośredniego przełożenia jednego elementu na drugi , co przewidział choćby ustawodawca w ust 7 art. 3 Ustawy.

Są zatem prawnie i faktycznie uzasadnione sytuacje, kiedy to proporcja w jakiej winien uczestniczyć członek wspólnoty w kosztach zarządu może być ustalona w oparciu o powierzchnię lokali jako bardziej obrazującej skalę wagi kosztów "cząstkowych" i uciążliwości korzystania przez właściciela lokalu z nieruchomości wspólnej.

Niezależnie od powyższego wskazać należy , iż powód nie ma obiektywnego interesu w uzyskaniu uchylenia uchwał w tym zakresie z powodu sprzeczności z treścią art. 12 uowl.

Wskazać bowiem należy, (co może w zasadzie ważyć na ocenie żądania powoda samo przez się oraz również i niezależnie w kontekście art. 5 kc) , iż to

Gmina Olsztyn w świetle wyliczeń samego powoda, jako jedyny członek wspólnoty w istocie przejął na siebie (za zgodną wolą wszystkich pozostałych członków wspólnoty oraz na ich korzyść) dodatkową nadwyżkę kosztów, co już z góry zdaje się eliminować naruszenie zasad współżycia społecznego , czy interesu pozostałych członków, w tym interesu powoda, eliminuje też realny interes prawny i faktyczny powoda w uchyleniu, skoro miałoby to prowadzić do pogorszenia jego sytuacji prawnej poprzez niekorzystną dlań ostatecznie korektę rozliczeń .

Jeżeli też powód twierdzi , iż winien być obciążony finansowo w większym stopniu niż to wynika z treści uchwały , może w każdej chwili uzupełnić swą niedopłatę , co jednak pozostaje z kolei w sprzeczności z bezspornym w sprawie faktem , iż sam zalega z opłatami na rzecz pozwanej na kwotę kilkudziesięciu tysięcy złotych .

Nie sposób zatem uznać , iż obiektywnie korzystny dla powoda sposób naliczania i rozliczania zaliczek akceptowany przez wszystkich członków wspólnoty prócz co najwyżej powoda może stanowić skuteczną dlań podstawę żądania uchylenia uchwały tym zakresie.

Końcowo należy jedynie wskazać , iż jeśli chodzi o głos oddany w roku 2014 przez D, Jankowską za L. Prokop w ramach lokalu nr 1 (np. karta 57 akt) – nie mogło to zaważyć na wyniku głosowania, bowiem nawet jeśli odjąć ten głos o wadze 126/1000 i zsumować pozostałe głosy skutecznie oddane "za" - uzyskuje się większość, co wynika z dodania tychże ostatnich głosów.

Co do zarzutu niewłaściwego umocowania kancelarii reprezentującej pozwaną wspólnotę - zarzut ten jest oczywiście chybiony.

Umocowanie bowiem wynika z ciągu pełnomocnictw- k. 87 i 145 i znajduje swe oparcie w treści art. 87 §1 kpc uprawniającego do występowania w imieniu strony podmiot zarządzający majątkiem lub interesami, względnie pozostający ze stroną w stałym stosunku zlecenia.

Końcowo należy jedynie wskazać, (choć nie było to ostatecznie dochodzone pozwem - doprecyzowanie k-.20 v pkt 3 pisma), iż brak też byłoby podstaw dla ustalenia nieważności uchwał , jeżeli takowe roszczenie byłoby formułowane .

Po pierwsze bowiem, co wymaga tu podkreślenia stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. , uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca

interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6-tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis
przyjął co do zasady koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest oczywistą potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Art. 25 u.w.l. wyłącza więc co do zasady, z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Jeśli więc właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l. to nie może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 13 09 2014 r. w sprawie VI Ca 1166/13 - LEX nr 1463795.) Jest oczywistym, iż zaskarżone uchwały nie noszą cech rażącej sprzeczności z prawem a to choćby z uwagi na to , iż jeśli chodzi o uchwały , które dotyczą zaliczek to nie wiążą one członków wspólnoty w kontekście ostatecznego rozliczenia tychże członków.

Uchwały zaś te , które dotyczą przyjęcia rozliczenia rocznego mogą być również podważane w kontekście prawidłowości rozliczenia , jeśli strona dowiodłaby by, że wskutek oczywiście wadliwego rozliczenia zostałaby pokrzywdzona, poprzez
choćby np. domaganie się uiszczonej przez siebie nadpłaty w procesie o zapłatę
lub przez zaliczenie takiej nadpłaty na poczet kolejnych należności.

Takiej jednak nadpłaty powód po swej stronie nie przywołuje , przeciwnie w
istocie podnosi , iż jest obciążany zaliczkami i rozliczany w sposób w istocie dlań (i to obiektywnie) korzystny.

Nie miałby zatem również interesu w ustaleniu nieważności uchwał w sprawie rozliczenia kosztów zarządu .

Powyższe konkluzje zamykają w istocie wszelkie rozważania dotyczące kwestionowanych pozwem uchwał, co skutkowało ostatecznie oddaleniem powództwa.

O kosztach orzeczono po myśli art. 102 kpc mając na uwadze sytuację majątkową powoda a także fakt , iż mógł on pozostawać w przeświadczeniu swej racji w szczególności związanej z naruszeniem treści art. 12 uowl.

SĄD OKRĘGOWY W OLSZTYNIE
Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność świadczę
STARSZY SEKRETARZ SĄDOWY
Wioletta Orzoł

Olsztyn, dn. 1 XII 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku
ul. Mickiewicza 5, 15-950 Białystok

za pośrednictwem

Sądu Okręgowego I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44A
10-001 Olsztyn

Sygn. akt I C 283/14

SĄD OKRĘGOWY w Olsztynie
wpł. dnia 01 GRU. 2014
Podpis .....

Powód: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie;
podający się za członków zarzadu wspólnoty mieszkaniowej:

13. Habedank Andrzej, zam. ul. Okrzei 20 m. 9, 10-266 Olsztyn,
14. Pelawska Emilia, zam. ul. Okrzei 20 m. 2, 10-266 Olsztyn
15. Napiórkowski Wojciech, zam. ul. Okrzei 20 m. 5B, 10-266 Olsztyn

APELACJA POWODA

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny
z dnia 22 X 2014 r., sygn. akt: I C 283/14
doręczonego powodowi w dniu 17 XI 2014 r.

Niniejszym, w imieniu własnym wnoszę apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie I Wydział Cywilny, ogłoszonego w dniu 22 października 2014 r. - sygn. akt I C 283/14 w punkcie I

Zarzuty apelacji stanowią:

1) Naruszenie prawa materialnego poprzez jego błędną wykładnię;
2) Naruszenie przepisu postępowania, poprzez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności zgodnie z prawdą obiektywną;
3) naruszenie przepisów o postępowaniu dotyczącej naruszenia powagi rzeczy osądzonej;
4) Wadliwość podstawy faktycznej będącej wynikiem naruszenia przepisów postępowania, m.in. poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawianych przez Powoda.

Powyższemu wyrokowi zarzucam naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przeze mnie wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego.

Powyższemu wyrokowi zarzucam, że został wydany z rażącym naruszeniem obowiązującego prawa (w szczególności Ustawy o własności lokali), braku wiedzy co do istoty zasad funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, metod rozliczania kosztów zarządu nieruchomości wspólnej.

w oparciu o powyższe wnoszę o:

1) Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości bądź w ostateczności, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji;
2) Obciążenie Pozwanej kosztami sądowymi I i II Instancji.

U Z A S A D N I E N I E

I Pełnomocnictwa

Powód zarzuca Sądowi I Instancji błędne ustalenia dotyczące pełnomocnictw udzielonych przez:

1. Marzenę Wiecierzycką dla Gerharda Przytuły karta 146;
2. Grażynę Majdzik dla Gerharda Przytuły karta 147;
3. Gminę Olsztyn dla Kazimiery Roman karta 119;

Ww. pełnomocnictwa są pełnomocnictwami ogólnymi. Zgodnia z art. 22 ust. 3 Ustawy o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903, ze zm. zwanej dalej u.w.l.) czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są:

- ustalenie wynagrodzenia zarządcy nieruchomości wspólnej,
- ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu,

bezsporne jest i to, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są również

- wybór czlonka zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
- przyjęcie sprawozdania i udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium.

W świetle powyższego udzielone pełnomocnictwa muszą być pełnomocnictwami rodzajowymi, określające rodzaj oraz przedmiot czynności prawnej objętej umocowaniem. Brak spełnienia tych wymogów skutkować powinno bezwzględnie nieuwzględnieniem tych pełnomocnictw.

Ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali. Dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali), z czym związana jest kwestia charakteru przedmiotowych pełnomocnictw występujących w sprawie. Artykuł 98 k.c. stanowi, że pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do jakich pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem a przede wszystkim przedmiot.

4. Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul Zamenhofa 16 dla Kancelarii Radców Prawnych Ewa Kujawa w Olsztynieul. Mazurska 11/3 – karta nr 145

Podczas rozprawy w dniu 8 października 2014 r. powód zakwestionował prawo do reprezentowania wspólnoty przez przedstawiciela Kancelarii Radców Prawnych – protokół z rozprawy z dn. 8 X 2014 r. karta nr 141 i 141 2-ga strona – gdyż pełnomocnictwo dotyczyło tylko roszczeń finansowych. Przedmiotem sprawy było zaś ustalenie nieistnienia bądź uchylenie uchwał. Sąd I Instancji po stwierdzeniu zasadności nieprawidłowego umocowania zobowiązał przedstawiciela Kancelarii Radców Prawnych do przedłożenia stosownego pełnomocnictwa obejmującego umocowanie do działania w sprawie niniejszej.

W dniu 28 sierpnia 2014 r. Pelawska Emilia i Napiórkowski Wojciech zawarli umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną z Zakładem Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie – karta 85, 86 i 87, w której w § 8 zawarto następujący zapis:

> **§ 8**
>
> Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa Zarządcy do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniach administracyjnych , sądowych i egzekucyjnych we wszystkich sprawach dotyczących wspólnoty oraz do dalszego udzielania pełnomocnictwa.

Tenże zapis nie ma mocy prawnej:

- zgodnie z art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową;
- zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu;
- zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.

W związku z powyższym udzielenie pełnomocnictwa leży w gestii zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W każdym więc przypadku oświadczenie woli w imieniu wspólnoty składa zarząd.

Nawiązując do kolejnych zapisów u.w.l., tj.:

- art. 22 ust. 1 czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie,
- art. 22 ust. 2 do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej

zarząd wspólnoty mieszkaniowej w niniejszej sprawie, w której przedmiotem jest stwierdzenie nieistnienia bądź uchylenia uchwał a więc czynności przekraczających zwykły zarząd musi bezwzględnie spełnić warunki określone w ww. przepisach.

Podjętej uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgody i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do występowania w tej sprawie nie ma. W konsekwencji ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie nie ma prawa występować w imieniu wspólnoty w tej sprawie.
Stwierdzenia dotyczące pełnomocnictw ogólnych, rodzajowych zamieszczonych w punkcie 3 odnoszą się również do tego pełnomocnictwa.
Wskazać również należy, że umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z Zakładem Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie została zawarta na potrzeby niniejszej sprawy – co wynika z daty jej zawarcia, zapisów dotyczących pełnomocnictwa i wystawienia pełnomocnictwa.

Występowanie Zakładu Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul Zamenhofa 16 w imieniu wspólnoty mieszkaniowej należy obowiązkowo rozpatrywać w kontekscie nielegalnej działalności gospodarczej. Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o. w Olsztynie jest jednoosobową spółką prawa handlowego Gminy Olsztyn, w której 100% udziałów posiada Gmina Olsztyn, jest więc tzw. podmiotem komunalnym.
Zasady i dopuszczalne formy realizacji zadań publicznych przez jednostki samorządu terytorialnego określa ustawa o gospodarce komunalnej, w ktorej przyjęto (w art. 9), że mogą one tworzyć spółki. Głownym celem działalności takich społek jest realizacja zadań własnych gminy polegających na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb ludności, w szczegolności zadań o charakterze użyteczności publicznej, ktorych celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.
Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie może być uznane za realizację zadań o charakterze użyteczności publicznej, ponieważ:

- nie jest zadaniem wymienionym w art. 7 ust. 1 ww. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym,
- zarządzaniu nieruchomościami wspolnot mieszkaniowych nie można przypisać żadnej z cech zadania o charakterze użyteczności publicznej wymienionych w art. 1 ust. 2 ustawy o gospodarce komunalnej. Nie jest bowiem potrzebą zbiorową, ani powszechną, jak rownież usługą powszechnie dostępną, gdyż zaspokaja jedynie potrzeby członków wspólnoty mieszkaniowej,
- jest komercyjną działalnością gospodarczą na rzecz wybranych osób prywatnych, osób fizycznych,
- brak jest również podstaw prawnych, aby na żądanie wspolnoty mieszkaniowej gmina (bądź spółka z udziałem gminy) była zobowiązana do zawarcia z nią umowy o zarządzanie nieruchomością wspolną.

Wprawdzie gmina może tworzyć spółki prawa handlowego poza sferą użyteczności publicznej i przystępować do nich, ale wyłącznie na zasadach określonych w art. 10 ust. 1-3 ustawy o gospodarce komunalnej.
Na terenie Olsztyna jest znaczna ilość licencjonowanych zarządcow nieruchomości. Dowodzi to, że w Olsztynie nie brakuje podmiotow świadczących usługi w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi.

Ponadto nadmienić należy, że z ww. normy prawnej wynika, iż ewentualne braki w tym zakresie musiałyby mieć charakter niedoborów, ktore nie mogą zostać uzupełnione w drodze „normalnej" podaży wolnorynkowej przez przedsiębiorców prywatnych lub nawet samą gminę w zakresie działań użyteczności publicznej.

> **W dniu 24 stycznia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny – Sygn. akt I ACa 778/12 na skutek apelacji powoda** [członka wspólnoty mieszkaniowej] **od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 21 września 2012 r. sygn. akt I C 234/12 zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że uchylił podjętą uchwałę w części dotyczącej nawiązania umowy o zarządzanie nieruchomością z podmiotem komunalnym – za przyczynę podając naruszenie przepisów prawa.**

5. Barbarę i Andrzeja Mitulskich dla Andrzeja Habedanka – karta nr 148, 149 i 150;
Niniejsze pełnomocnictwo sporządzone jest w języku niemieckim. Stosownie do art. 27 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej: „W Rzeczypospolitej Polskiej językiem urzędowym jest język polski." te pełnomocnictwo nie nadaje się do bezpośredniego wykorzystania w Polsce. Aby mogło ono prawnie funkcjonować na terytorium RP, konieczne jest uzyskanie tzw. klauzuli apostille czyli poświadczenie dokumentu sporządzonego w jednym państwie, umożliwiające jego użycie w innym państwie. Zasady używania apostilli reguluje konwencja haska z 5 października 1961 r. Poświadczenie takie sporządzane jest według wzoru załączonego do konwencji i ma formę bądź to adnotacji zamieszczanej na właściwym dokumencie, bądź odrębnego dokumentu do niego załączanego. Wydawane jest przez właściwy organ państwa, z którego to dokument pochodzi. W większości państw europejskich są to Ministerstwa Spraw Zagranicznych, delegujące często to uprawnienie na inne urzędy. Ostatnim krokiem do skutecznego posługiwania się pełnomocnictwem wydanym za granicą jest jego przetłumaczenie przez tłumacza przysięgłego języka, w którym zostało ono sporządzone.
Klauzuli apostille –brak. Brak również przetłumaczenia na język polski. Nie można więc stwierdzić czy te pełnomocnictwo spełnia wymogi prawa polskiego i może być wykorzystane zgodnie z celem dla jakiego zostało wystawione.
Podpisywanie się przez Andrzeja Habedanka nazwiskiem Mitulski w uchwałach: karta nr 56, 57 i 58 jest fałszowaniem podpisu i mie może być uznane. Zgodnie z prawem Habedank Andrzej winien się podpisać swoim nazwiskiem i zaznaczyć, że czyni to na podstawie pełnomocnictwa.

6. Sąd I Instancji w uzasadnieniu wyroku stwierdził:

> Za gminę Olsztyn w roku 2012 r głosowała Jolanta Nowak na podstawie pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r (okol. niezaprzeczona)
> W pozostałych uchwałach w roku 2013 i 2014 za Gminę głosowała Kazimiera Roman posiadająca również stosowne pełnomocnictwo (bezsporne , pełn. k 119).

Jest to nieprawda!
W aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek pełnomocnictwa na osobę Jolanta Nowak. W odpowiedzi na pozew – karta 46 jest tylko wzmianka o wniosku przeprowadzenia dowodu z dokumentów:

Odpowiedź na pozew

W imieniu mojego mocodawcy (pełnomocnictwo przedkładam w załączeniu) wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych
3. przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

- kopia uchwały nr 4/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r. - na okoliczność głosowania powoda za przyjęciem uchwały;
- kopia protokołu z zebrania z dnia 17 kwietnia 2014 r. - na okoliczność obecności powoda na zebraniu oraz braku kwestionowania sposob rozliczenia opłat na podstawie wskazanej przez Wspólnotę powierzchni, a także braku postulowania o jej zmianę;
- kopia pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r. udzielonego Pani Jolancie Nowak – na okoliczność prawidłowego umocowania przedstawiciela Gminy Olsztyn;

Na końcu odpowiedzi na pozew – karta nr 49 brak jest wyszczególnienia, że została dołączona kopia pełnomocnictwa wystawionego przez Gminę Olsztyn dla Jolanty Nowak:

Załączniki:

- odpis pisma wraz z załącznikami
- pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem uiszczenia opłaty skarbowej w wysokości 17 zł. *dotyczy pełnomocnictwa wystawionego przez ZBK dla Kancelarii Radców Prawnych – karta 50* *przypis powoda*
- kopia uchwały nr 4/2014 z dnia 17 kwietnia 2014 r.
- kopia protokołu z zebrania z dnia 17 kwietnia 2014 r.
- kopia uchwał nr 1/2014 oraz 2/2014

Należy podkreślić, że na wszystkich uchwałach znajduje się podpis Jolanty Nowak. Nie ma zaś ani jednego podpisu Kazimiery Roman.

Wbrew twierdzeniu Sądu I Instancji powód w piśmie procesowym z dnia 8 września 2014 stwierdzał, że brak jest pełnomocnictw dla Jolanty Nowak – dowód karty nr 113 2-ga strona, nr 114, nr 114 2-ga strona, nr 115.

7. Osoba prowadząca zebranie właścicieli lokali winna nie dopuścić do głosowania osoby nie posiadającej stosownego (jeśli wymagane to rodzajowego) pełnomocnictwa. Ustawodawca w art. 23 u.w.l. umożliwił wybrnęcie z tej sytuacji poprzez uzupełnienie brakujących głosów w drodze indywidualnego ich zbierania. Wspólnota liczy na dzień dzisiejszy 15 właścicieli/współwłaścicieli będących posiadaczami od wielu lat, jest 8 lokali mieszkalnych wyodrębnionych i 3 niewyodrębnione. Kamienica to jedna klatka schodowa trzy-piętrowego budynku. Nawiązując do terminu 6-tygodniowego w art. 25 u.w.l. nie ma żadnych przeszkód by w tym terminie uzupełnić brakujące głosy.

Powód uczestniczący w zebraniach (wbrew kłamliwym stwierdzeniom strony pozwanej) widząc kto jest na zebraniu po podliczeniu „siły głosów" uczestniczących w zebraniu właścicieli miał przeto prawo spodziewać się, że głosowanie zostało już merytorycznie rozstrzygnięte, a uchwały nie przeszły bo nie uzyskały wymaganej większości. Przyjęte przez ustawodawcę minimalne wymogi formalne dla funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wynikają z nieprofesjonalnego charakteru wspólnot. Wykładnia przepisów stosowana przez judykaturę uwzględnia tą specyfikę tych podmiotów. Niestety nawet one muszą zachować pewne niezbędne minimum formalizmu aby chronić słuszny interes jednostek. Należy wspomnieć, że ustawa o własności lokali obowiązuje od 20 lat (od ponad 10 lat nie zmieniana). W odniesieniu do tej wspólnoty, zwanej dużą a jednak niewielką, ustawa napisana jest po polsku, językiem prostym i zrozumiałym – szczególnie w zakresie sposobu podejmowania uchwał czy też sposobu rozliczania kosztów. Można więc wymagać od właścicieli wiedzy przynajmniej na podstawowym poziomie.

8. W nawiązaniu do punktu 7 osoba głosująca, składając podpis dokonuje czynność prawną, która rodzi skutki prawne. Składając więc podpis winna okazać pełnomocnictwo. Potwierdzanie głosowania pełnomocnictwami po latach od jej dokonania nie może mieć miejsca. Dotyczy to szczególnie sytuacji w kontekscie art. 25 u.w.l. Potwierdzenie poprzez dostarczenie pełnomocnictwa po 6 tygodniach wyklucza faktycznie możliwość zaskarżenia uchwały w trybie art. 25.
9. Sąd I Instancji nie dokonał konkretnego ustalenia które głosy są ważne w kontekście zasady niepodzielności udziałów w nieruchomości wspólnej. Dotyczy to uchwał: nr 1/2012, karta 89; nr 2/12, karta 90; nr 3/12, karta 91; nr 4/12, karta 92; nr 1/13, karta 94; nr 2/13, karta 95. Uchwały: nr 4/2014, karta 56; nr 1/2014, karta 57; nr 2/2014, karta 58 oprócz ww. zastrzeżenia nie zawierają podliczenia głosów ważnych.

II Głosowanie wg udziałów

Nie do przyjęcia jest legalizowana przez Sąd I Instancji „żonglerka" pomiędzy udziałami zapisanymi w Księgach Wieczystych a udziałami wyliczanymi z podzielenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych (bez pomieszczeń przynależnych, tj. piwnic – innych nie ma) przez łączną powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych.

Powód w pozwie, karta 4, tabela 2 wykazał, że wyliczenia udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych i zapisanych w Księgach Wieczystych są prawidłowe, wyliczone z zgodne z art. 3 ust. 3 u.w.l.. Udziały właścicieli lokali wyodrębnionych zapisane w Księgach Wieczystych są większe od wyliczanych tylko na podstawie powierzchni użytkowej lokali co oznacza, że ujęte zostały powierzchnie pomieszczeń przynależnych.

W związku z tym dopuszczenie do sytuacji, w której głosowanie nad uchwałami odbywa się udziałami zapisanymi w Księgach Wieczystych a rozliczenia poniesionych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wg. udziałów wyliczanymi z podzielenia powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych przez łączną powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych nie może być uznane za zgodne z nie tylko prawem ale i zasadami współżycia społecznego. Sposób ten stwarza sytuację, w której publiczne środki finansowe będące w posiadaniu Gminy przekazywane są dla prywatnych właścicieli lokali będących osobami fizycznymi. Nie jest to działalnośc użyteczności publicznej Gminy.

Fakt zgody – de facto przywłaszczania – na przyjmowanie nienależnych kwot wynikających z rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przez właścicieli lokali wynika m. in. z tego, że przykładowo Przytuła Gerhard, Habedank Andrzej zalegają po kilka tysięcy zł. od ponad trzech lat z płaceniem zaliczek – dowód karta nr 7 i 8. To właśnie te osoby swoją bezczynnością(?) doprowadzili do zadłużenia ponad 31 000 zł na rzecz Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie – dowód karta 111. „Oni" mają więc konkretny powód utrzymać ten stan.

III Uchwały

Sąd I Instancji nie rozpatrzył zastrzeżeń dotyczących treści uchwał zawartych w pismie przygotowawczym powoda z dnia 25 sierpnia 2014 r. – karta 105,106 oraz w piśmie procesowym powoda z dnia 8 września 2014 r. – karta 113, 114, 115.
Nierozpatrzenie tych zastrzeżeń stwarza sytuację niepewności co do stanu prawnego.

IV Informacja

Orzeczenie Sądu Okręgowego w Olsztynie, sygn. akt I C 681/14 z dnia 22 października 2014 r. jest nieprawomocne. Została złożona apelacja do Sądu Apelacyjnego w Białymstoku – sygn. akt I ACa 875/14.

W załączeniu 4 odpisy apelacji.

WYROK SĄDU APELACYJEGO

INDEX

Karta	Dokument
Nr 69	Protokół z zebrania w dniu 20 III 2001 r. str. 1
Nr 68	Protokół z zebrania w dniu 20 III 2001 r. str. 2 – uchwały nr 1, 2, 3-część
Nr 88	Protokół z zebrania w dniu 10 X 2012 r. str. 1 i 2
Nr 93	Protokół z zebrania w dniu 8 IV 2013 r. str. 1 i 2
Nr 60	Protokół z zebrania w dniu 17 IV 2014 r. str. 1
Nr 61	Protokół z zebrania w dniu 17 IV 2014 r. str. 2
20 VIII	Protokół z rozprawy w dniu 20 VIII 2014 r. str. 1 i 2
8 X	Protokół z rozprawy w dniu 8 X 2014 r. str. 1, 2 i 3
22 X	Protokół z rozprawy w dniu 22 X 2014 r. str. 1 i 2
Nr 89	Uchwała nr 1/12 z dnia 10 X 2012 r. przyjąć rozlicz. kosztów brak absolutorium
Nr 90	Uchwała nr 2/12 z dnia 10 X 2012 r. zaliczki na pokrycie kosztów
Nr 91	Uchwała nr 3/12 z dnia 10 X 2012 r. wynagrodzenie zarządcy
Nr 92	Uchwała nr 4/12 z dnia 10 X 2012 r. wybrać Pelawską Emilię
Nr 94	Uchwała nr 1/13 z dnia 8 IV 2013 r. przyjąć rozliczenie kosztów i udzielić absolutorium
Nr 95	Uchwała nr 2/13 z dnia 8 IV 2013 r. zaliczki na pokrycie kosztów - wynagrodzenie zarządcy
Nr 96	Uchwała nr 3/13 z dnia 8 IV 2013 r. plan remontowy - rynny
Nr 57	Uchwała nr 1/2014 z dnia 17 IV 2014 r. rozliczenie, absolutorium
Nr 58	Uchwała nr 2/2014 z dnia 17 IV 2014 r. zaliczka - koszty zarządu wynagrodz. zarządcy str. 1
Nr 59	Uchwała nr 2/2014 z dnia 17 IV 2014 r. zaliczka - koszty zarządu wynagrodz. zarządcy str. 2
Nr 56	Uchwała nr 4/2014 z dnia 17 IV 2014 r. rezygnacja Przytuły i wybór Napiórkowskiego
Nr 63	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20 III 2001 r. – str. 1
Nr 64	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20 III 2001 r. – str. 2
Nr 65	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20 III 2001 r. – str. 3
Nr 66	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20 III 2001 r. – str. 4
Nr 67	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 20 III 2001 r. – str. 5 i 6
Nr 85	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 26 VIII 2014 r. – str. 1 i 2
Nr 86	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 26 VIII 2014 r. – str. 3 i 4
Nr 87	Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 26 VIII 2014 r. – str. 5
Nr 50	Pełnomocnictwo ZBK dla Kanc. Radc. Praw. Kujawa z dnia 2 I 2007 r.
Nr 119	Pełnomocnictwo gmina Olsztyn dla Kazimiera Roman ZLiBK z dnia 4 III 2013 r.
Nr 145	Pełnomocnictwo ZBK dla Kanc. Radc. Praw. Kujawa z dnia 8 X 2014 r.
Nr 146	Pełnomocnictwo Marzena Wiecierzycka dla Przytuły z dnia 9 III 2011 r.
Nr 147	Pełnomocnictwo Grażyna Majdzik dla Przytuły (USA-Illinois) z dnia 8 II 2011 r.
Nr 148	Pełnomocnictwo B. i A. Mitulskich dla Habedank (po niemiecku) z dnia 22 II 2011 r. str. 1
Nr 149	Pełnomocnictwo B. i A. Mitulskich dla Habedank (po niemiecku) z dnia 22 II 2011 r. str. 2
Nr 150	Pełnomocnictwo B. i A. Mitulskich dla Habedank (po niemiecku) z dnia 22 II 2011 r. str. 3
Wyrok	Wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 22 X 2014 r. – sygn. akt I C 283/14 – z uzasadnieniem – str. 1 - 12
Apelacja	Apelacja od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 22 X 2014 r. – sygn. akt I C 283/14