

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

Olsztyn, dnia 14 kwietnia 2021 r.

Komornik Sądowy
przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie
Pani Karolina Łukasz-Chylińska
Kancelaria Komornicza w Olsztynie
10-038 Olsztyn
ul. Świętego Wojciecha 3/3A

Km 42/15
Sąd Rej. Olsztyn X Co 1208/17

S K A R G A = Pismo
dotyczące czynności komornika
w sprawie zawiadomienia o terminie czynności w asyście Policji
celem dokonania oględzin lokalu.

Zaskarżam w całości czynność Komornika Sądowego Karoliny Łukasz-Chylińskiej przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie z dnia 31 marca 2021 r. dotyczącego zawiadomienia o terminie czynności w asyście Policji celem dokonania oględzin lokalu w sprawie egzekucyjnej Km 42/15 wierzyciela Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie, którą reprezentuje pełnomocnik Radca Prawny Ewa Kujawa - Kancelaria Radców Prawnych w Olsztynie, ul. Mazurska 11/3 i wnoszę o uchylenie ww. czynności jak również umorzenia, zaprzestania, uchylenia postępowania egzekucyjnego.

Jednocześnie **Ż A D A M** - do czego mam pełne prawo - przedstawienie mi:

- a) od podających się za wierzyciela aktualnej, **podjętej zgodnie z art. 23 Ustawy o własności lokali** (tekst jedn. Dz.U.2019 poz. 737 z dnia 4 IV 2019 r. - dalej u.w.l.) uchwały dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej - celem stwierdzenia czy osoby podające się za zarząd wspólnoty mieszkaniowej są prawidłowo, na mocy prawa, umocowane do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 21 ust 1 u.w.l.
- b) inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej budynku przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie (wg. art. 2 ust. 5 u.w.l. zwanej rzutem kondygnacji budynku) - celem stwierdzenia czy udziały właścicieli lokali podane w ww. uchwale zostały wyliczone zgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.

Skarżący / składający pismo podkreśla, że to osoby występujące w imieniu wspólnoty mieszkaniowej obowiązane są do udowodnienia, że są prawidłowo umocowane do jej reprezentowania (art. 6 Kodeksu Cywilnego - „Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.”) a Sąd winien z urzędu sprawdzić czy przedkładana uchwała o wyborze zarządu wspólnoty w pełni spełnia warunki określone w akcie prawnym jakim jest Ustawa o własności lokali zgodnie z art. 23 tejże ustawy.

Zgodnie z treścią art. 23 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z treścią art. 3 ust. 3 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. **Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych** (*vide wykaz lokali sporządzony przez Gminę Olsztyn - w aktach sprawy*) w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Zapis ten jest zapisem bezwzględnie obowiązującym i nie może być w żadnym stopniu zmienianym czy też modyfikowanym.

Zgodnie z (m. in.) postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2016 r., sygn. akt IV CSK 786/15 postanowienia czynności prawnej, określające udziały w nieruchomości wspólnej niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l. są z mocy art 58 § 1 Kodeksu Cywilnego nieważne. W aktach Komornika Sądowego znajdują się dokumenty potwierdzające, że znajdujące się uchwały wspólnoty mieszkaniowej dotyczące powołania zarządu podjęte zostały według udziałów wyliczonych niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.

Zgodnie z art. 2 ust. 6 oraz art. 29 ust. 1c u.w.l. jedynym dokumentem na podstawie, którego można stwierdzić faktyczne powierzchnie do wyliczenia udziałów jest rzut odpowiednich kondygnacji budynku dokonanych zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, zwanej inwentaryzacją architektoniczno-budowlaną - art. 2 ust. 5 i 6 u.w.l. Z tego też względu bezwzględne jest zażądanie od podającego się wierzyciela nie tylko aktualnej uchwały o powołaniu zarządu ale również inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej.

Należy zaznaczyć, że zapisy w Księdze Wieczystej dotyczące powierzchni lokali oraz udziałów mają charakter deklaracyjny i mogą być w każdej chwili i na każdym etapie postępowania kwestionowane a tym bardziej, że wszyscy wiedzą o źle wyliczonych udziałach.

Należy podkreślić, że to wierzyciel musi wykazać, że jest prawidłowo umocowany do występowania o wierzytelności.

Brak zgodnego z prawem powołania osób występujących jak zarząd wspólnoty mieszkaniowej oraz pełnomocnika jest okolicznością, którą każdy obowiązany jest wziąć pod uwagę. Skutkiem nienależytego umocowanie pełnomocnika w kontekście nieistniejącej, nieważnej uchwały o powołaniu zarządu pozostaje nieważność postępowania - w oparciu o treść art. 379 pkt. 2 k.p.c.

Skarżący / składający pismo **zwraca po raz kolejny uwagę**, że w zestawieniu tytułów wykonawczych wykazywanych w zawiadomieniu o terminie do udostępnienia nieruchomości celem dokonania oględzin z dnia 31-03-2021 r. wykazane są orzeczenia sądowe nie dotyczące wspólnoty mieszkaniowej a osób trzecich:

- Postanowienie SR w Olsztynie , sygn. akt I Ns 933/10 - 2 razy
- Postanowienie SO w Olsztynie, sygn. akt IX Ca 337/11

pomimo, że to przez Panią - komornika sądowego -postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2020 r. zostało umorzone postępowanie w zakresie ww. postanowień sądowych.

Skarżący / autor niniejszego pisma powołuje się jednocześnie na:

- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2016 r. sygn. akt IV CSK 786/15 dotyczącego nieważności udziałów wyliczonych niezgodnie z art. 3 ust. 3 u.w.l.;
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2019 r., sygn. akt V ACa 584/18 dotyczącego znaczenia prawnego udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej jak również sposobu ich wyliczenia;

- wykaz lokali sporządzony przez Gminę Olsztyn, dotychczasowego właściciela nieruchomości z uwagami o niezgodności wyliczonych udziałów z art. 3 ust 3 u.w.l., braku określenia statusu lokalu (brak jest faktycznych danych do stwierdzenia jakie pomieszczenia są pomieszczeniami pomocniczymi, przynależnymi, samodzielными, niemieszkalnymi, częściami wspólnym) - w aktach sprawy;
- protokół nr 2/2015 z zebrania właścicieli lokali w dniu 5 listopada 2015 r. świadczący, że właścicielom znany jest fakt źle wyliczonych udziałów - w aktach sprawy;
- wniosek z dnia 26 listopada 2017 r. skarżącego do osób podających się za członków zarządu wspólnoty o podjęcie natychmiastowych czynności zmierzających do ustalenia udziałów zgodnie z obowiązującym prawem - w aktach sprawy;
- odpowiedź Administratora z dnia 12 grudnia 2017 r.- dotycząca udziałów - w aktach sprawy;
- przykładową inwentaryzację architektoniczno-budowlaną, wykonaną na potrzeby Gminy Krakowa, wykonaną zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego przez osoby uprawnione w celu końcowym jakim ma być wyliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej - w aktach sprawy;

Ustalenie zatem czy uchwała o powołaniu zarządu podjęta została zgodnie z obowiązującym prawem i w następstwie udzielenie dalszego pełnomocnictwa Kancelarii Prawnej jest podstawową i bezwzględną przesłanką warunkującą nadanie biegu sprawie.

Nie przedłożenie mi zgodnie z obowiązujący prawem podjętej uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ulicy Okrzei 20 oraz inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej traktować będę jako akt barbarzyńskiego bandytyzmu prawnego osób, które wykorzystując swoją pozycję, matacząc, kombinując przepisami prawnymi, naciągając prawo do faktów, fakty do prawa chcą się nachapać cudzym majątkiem.

Szanowna Pani Karolino Łukasz-Chylińska

(oraz pozostali)

wobec braku żądanych przeze mnie dokumentów

grzecznie proszę się ode mnie od*****!!!

Do wiadomości:

1. Sąd Rejonowy w Olsztynie
X Wydz. Cyw., sygn. akt X Co 1208/17
2. Ewa Kujawa Kancelaria Radców Prawnych,
11-519 Olsztyn ul. Mazurska 11/3
3. Pelawska Emilia,
10-266 Olsztyn, ul. Okrzei 20 m 2
4. Habedank Andrzej,
10-266 Olsztyn, ul. Okrzei 20 m 9
5. Katarzyna i Paweł Żelechowscy,
10-347 Olsztyn, ul. Dworcowa 9/25