

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 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;
 - 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.

Uzasadnienie

Powód dochodzi ustalenia nieistnienia szeregu uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Okrzei 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.

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:

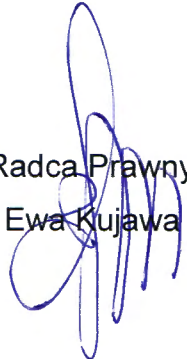
- kopia pełnomocnictwa z dnia 10 marca 2009 r. udzielonego Pani Jolancie Nowak
- kopia uchwały nr 1/2014 oraz nr 2/2014

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 I 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 I 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.

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

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
[Signature]
Tadeusz Sadowski

OLSZTYN
ZAZGODNOŚĆ
2014-08-11
Ewa Kujawa
radca prawny
[Signature]

ZA ZGODNOŚĆ

OLSZTYN

2014 - 08 - 11

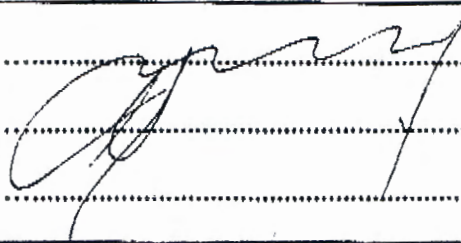
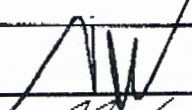
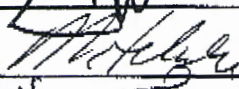
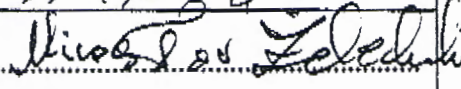
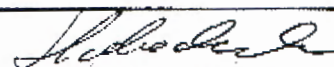
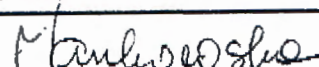
Ewa Kozłowska
radca prawny

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 udziału Zespołu
Wspólników Pana Gerarda Przytuły
W skład Zespołu 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.	Dawideczyk 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	

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	<i>Pelawska</i>
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	<i>Mitulski</i>
6.	Żelechowski Mirosław	7	7/100	
	Żelechowski Paweł		3,5/100	
	Żelechowska Katarzyna		3,5/100	
7.	Habedank Andrzej i Barbara	9	12/100	<i>Habedank</i>
8.	Prokop Lucyna	1	126/1000	<i>Prokopowska</i>
9.	Gmina Olsztyn		144/1000	<i>gmina</i>

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
Ewa Kuczyńska
Prezesa Zarządu

ZA ZGODNOŚĆ
2014-08-11
Ewa Kłuska
Prezesa Zarządu

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 :

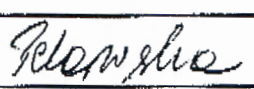
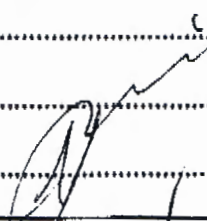
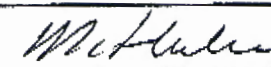
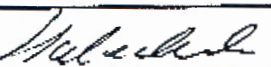
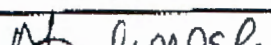
eksploatacja.....0,55 zł/m²

konserwacja.....0,20 zł/m²

wynagrodzenie Zarządcy.....0,60 zł/m²

fundusz remontowy zł/m²

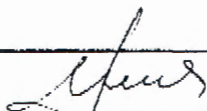
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą od 01.05.....2014 roku

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	podpis
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	
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.		1	126/1000	

ID : ZBK-OLSZTYN

NR FAKSU :

8 SIE. 2014 11:34 STR. 3

9.	Gmina Olsztyn		144/1000	
----	---------------	--	----------	---

Za podjęciem uchwały głosowało.....

Przeciwko podjęciu uchwały głosowało.....

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


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 Przytuś Genard 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 Peloskie

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

Ewa Kłosa

Przewodnicząca

Sprawy różne:

[The content of this section is crossed out with a large diagonal line.]

Zebrańie zakończył:

[Signature]

Protokolant

[Signature]

Przewodniczący

[Signature]

ZA ZGODNOŚĆ
2014 - 08 - 11
Ewa Bujdak
północny

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

ZA ZGODNOŚĆ

OLSZTYN

2014-08-11

Ewa Kujawa
radca prawny

PREZYDENT MIASTA OLSZTYN
Plac Jana Pawła II 1

Olsztyn, 10 marca 2009 r.

OR. 0113 – 138/09

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym udzielam Pani Jolancie Nowak – inspektorowi w Wydziale Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn pełnomocnictwa do składania w imieniu Gminy Olsztyn oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem, wynikających z wykonywania zadań właściciela na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Pełnomocnictwo nie obejmuje ustanawiania odrębnej własności lokali.

Pełnomocnictwa udziela się do odwołania.

PREZYDENT MIASTA

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1
Wydział Organizacji i Kadr

Stwierdzam zgodność
z oryginałem

Piotr Grzymowicz

data ... 2011-06-28 ... KIEROWNIK REFERATU

Katarzyna Kocan-Gomadzka

ZA ZGODNOŚĆ

2014-08-11

Jana Kujawa
Kierownik Referatu

PREZYDENT MIASTA OLSZTYN
Plac Jana Pawła II 1

Olsztyn, 10 marca 2009 r.

OR. 0113 – 128/09

PEŁNOMOCNICTWO

Niniejszym udzielam Pani Jolancie Nowak – inspektorowi w Wydziale Spraw Lokalowych Urzędu Miasta Olsztyn pełnomocnictwa do składania w imieniu Gminy Olsztyn oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem, wynikających z wykonywania zadań właściciela na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Pełnomocnictwo nie obejmuje ustanawiania odrębnej własności lokali.

Pełnomocnictwa udziela się do odwołania.

PREZYDENT MIASTA

Stwierdzam zgodność z oryginałem data ...2011-06-28
URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Plac Jana Pawła II 1
Wydział Organizacji i Kadr

Piotr Grzymowicz

Kierownik Referatu
Katarzyna Kocan-Goniatyńska

ZA ZGODNOŚĆ

2014-08-11

Ewa Kujawa
Kierownik Referatu

OLSZTYN