

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

Olsztyn, dnia 26 listopada 2017 r.

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiellońska 2/1
tel. 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

I. Jancewicz-Bielawska

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

Pani Emilia Pelawska

Pan Andrzej Habedank

KANCELARIA ZAKŁADU LOKALI BUDYNKÓW KOMUNALNYCH	
Wpł.	2017-11-27
Nr.....	
Dekretacja.....	Podpis.....

WNIOSEK

Niniejszym wnoszę o podjęcie działań – w trybie pilnym – zmierzających do aktualizacji, korekty udziałów w nieruchomości wspólnej.

O źle wyliczonych udziałach właścicieli/współwłaścicieli lokali w nieruchomości wspólnej informowałem 2 lata temu:

Ad. pkt 2

Obecny na zebraniu Pan Mirosław Żelechowski poinformował zebranych, że udziały w nieruchomości wspólnej są wyliczone nieprawidłowo. Przedstawił tym samym szczegółowe zestawienie powierzchni lokali oraz udziałów z nimi związanych z prawidłowym ich wyliczeniem. (załącznik do protokołu). [..]

Źródło: Protokół 2/2015 z zebrania Współwłaścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie z dnia 5 listopada 2015 r.

Pomimo pełnej wiedzy w tym zakresie oraz o konsekwencjach wynikających z nieprawidłowo wyliczonych udziałów Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do tej pory nie podjął żadnych czynności w tym zakresie.

W świetle powyższego wniosek jest jak najbardziej zasadny i wymagający natychmiastowej realizacji.

Do wiadomości:

1. Właściciele lokali wyodrębnionych nr 1, 2, 4, 5A
2. Współwłaściciele lokali wyodrębnionych nr 3, 6, 7, 9
3. Właściciel lokali niewyodrębnionych Gmina Olsztyn – za pośrednictwem ZliBK
4. Komornik Sądowy Roman Kopaniarz sygn. akt Km 42/15 oraz Km 678/17
5. Sąd Rejonowy w Olsztynie: sygn. akt X Nc 56/17 oraz X C 2258/17
6. ~~Zarządca~~ Administrator BOWM w Olsztynie – Pani I. Jancewicz-Bielawska

Mirosław Żelechowski

POTWIERDZENIE NAD



przesyłki poleconej nr

NADAWCA:

Mirosław Żelechowski

ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

ADRESAT:

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

☐ Potwierdzenie doręczenia albo zwrotu

SMS/E-MAIL

☒ Potwierdzenie odbioru ☐ Priorytetowa
☒ A ☐ B Gabaryt

Masa 2 kg 90 g

Oplata 4,80 gr



Na stronie <http://emonitoring.poczta-polska.pl> można sprawdzić status nadanej przesyłki rejestrowanej.

PP S.A. nr 11

Wydział Poligrafii PI Wrocław 2017

POTWIERDZENIE



przesyłki poleconej nr

NADAWCA:

Mirosław Żelechowski

ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

ADRESAT:

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
ul. Okrzei 20 m 9
Pan Haberlank Rüdne
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

☐ Potwierdzenie doręczenia albo zwrotu

SMS/E-MAIL

☐ Potwierdzenie odbioru ☐ Priorytetowa
☒ A ☐ B Gabaryt

Masa 2 kg 90 g

Oplata 4,80 gr



Na stronie <http://emonitoring.poczta-polska.pl> można sprawdzić status nadanej przesyłki rejestrowanej.

PP S.A. nr 11

Wydział Poligrafii PI Wrocław 2017

POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
ul. Okrzei 20 m 9
Pan Haberlank Andrzej
10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy



ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7

☒ przesyłka polecona
☐ przesyłka listowa
z zadeklarowaną wartością
☐ paczka pocztowa
☐ kwota przekazu
☐ przesyłka

10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

Olsztyn
miejscowość

Potwierdzam własnoręcznym podpisem

odbior przesyłki / kwoty przekazu



[Signature]
(data i podpis odbiorcy)

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

Poczta Polska

PP S.A. nr 24

POTWIERDZENIE ODBIORU

Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

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

Numer nadawczy



ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7

☒ przesyłka polecona
☐ przesyłka listowa
z zadeklarowaną wartością
☐ paczka pocztowa
☐ kwota przekazu
☐ przesyłka

10-266 Olsztyn
kod pocztowy miejscowość

Olsztyn
miejscowość

Potwierdzam własnoręcznym podpisem

odbior przesyłki / kwoty przekazu



M. 18. 2017 Emilia Pelawska
(data i podpis odbiorcy)

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

Poczta Polska

PP S.A. nr 24

Olsztyn dnia 12 grudnia 2017r.

ZARZĄDZANIE I ADMINISTROWANIE
NIERUCHOMOŚCIAMI
BIURO OBSŁUGI WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH
Izabela Jancewicz-Bielawska
10-271 OLSZTYN, ul. Jagiełłońska 2/1
tel: 89 651 22 11; NIP 739-186-88-86

Pan
Mirośław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
Olsztyn 10-266

BOWM/O20/*2681* /2017

Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie w imieniu Zarządu informuje, że wniosek Pana o aktualizację udziałów w nieruchomości Okrzei 20 w Olsztynie zostanie ujęty w porządku zebrania rocznego wszystkich właścicieli w 2018r.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie na dzień dzisiejszy nie dysponuje środkami finansowymi na zlecenie takiej usługi.

O terminie zebrania rocznego Wspólnoty zostanie Pan poinformowany odrębnym pismem.

PEŁNOMOCNIK WSPÓLNOTY
ZARZĄDCA NIERUCHOMOŚCI

mgr inż. Izabela Jancewicz-Bielawska



DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dz.U. 1994 Nr 85 poz. 388

U S T A W A

z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali

Art. 2. ust. 6.

W razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej.

Art. 29. ust. 1b.

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany sporządzić protokół przejęcia nieruchomości i jej dokumentacji technicznej (budowlanej, powykonawczej i książki obiektu budowlanego) w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, przechowywać dokumentację techniczną budynku oraz prowadzić i aktualizować spis właścicieli lokali i przypadających im udziałów w nieruchomości wspólnej.

ust. 1c.

Zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany do podjęcia czynności zmierzających do opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku i rozliczenia kosztów związanych z opracowaniem lub aktualizacją tej dokumentacji.

ust. 1d.

Jeżeli uchwała właścicieli lokali nie stanowi inaczej, koszty opracowania lub aktualizacji dokumentacji technicznej budynku obciążają:

- 1) do czasu wyodrębnienia własności ostatniego lokalu – dotychczasowego właściciela nieruchomości;
- 2) po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu – wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomości wspólnej.

Art. 31.

Zebrania ogółu właścicieli lokali:

- a) mogą być także, **w razie potrzeby**, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- b) zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Wyrwane z kontekstu – myśli nieuczesane – sobie a muzom

Natomiast podstawą dokonania wyliczenia [*udziałów*] jest dokumentacja techniczna budynku zwana „**Inwentaryzacją architektoniczno – budowlaną**”, która na rzutach poszczególnych kondygnacji budynku przedstawia położenie lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi, ich opis i powierzchnię. Niezbędny jest też **arkusz danych ewidencyjnych lokali** sporządzony przez administrację nieruchomości...

Domniemywa się, że prawa są wpisane do księgi wieczystej zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, zaś te, które zostały z niej wykreślone, nie istnieją. Zasada ta dotyczy także wszelkiego rodzaju ujawnionych w księdze wieczystej praw rzeczowych, osobistych i roszczeń. Dlatego mówi się o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z tego tytułu prawa czytelnika, który nabędzie nieruchomość, będą chronione. Rękojmia polega na tym, że kupując dom od osoby, która jest do księgi wieczystej wpisana jako właściciel, wieczysty użytkownik lub inny uprawniony, pan Jan nabywa własność lub prawo rzeczowe nawet wtedy, gdy stan ujawniony w księdze nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, bo faktycznie właścicielem jest inna osoba. Taka sytuacja ma jednak miejsce tylko wtedy, gdy nabywca działał w dobrej wierze, czyli nie wiedział i nie mógł się z łatwością dowiedzieć o tej niezgodności. Jednakże w razie udowodnienia złej wiary

rzeczywisty właściciel może spowodować uznanie umowy za bezskuteczną lub wystąpić o odszkodowanie.

Zawsze się jednak może zdarzyć, że wystąpi niezgodność między stanem prawnym nieruchomości a wpisem w księdze wieczystej. Wtedy treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto kupił dom od osoby wpisanej jako właściciel. Aby jednak uniknąć nietrafionego zakupu, warto w niej sprawdzić nie tylko, kto jest właścicielem nieruchomości, ale także zapisy obejmujące określone roszczenia i ostrzeżenia. Mogą tam np. zostać ujawniane prawo najmu, dzierżawy, odkupu lub pierwokupu, dożywocia, a także roszczenia z umowy przedwstępnej o przeniesienie własności albo ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego.

Oprócz tego wpisane są też roszczenia wynikające z określenia zarządu lub sposobu korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli lub wieczystych użytkowników, a także roszczenia współwłaścicieli wyłączające uprawnienia do zniesienia współwłasności. Powinno też zostać wpisane ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z tej nieruchomości, dla której jest ona prowadzona, oraz wierzytelności banku hipotecznego zabezpieczone hipoteką.

W czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą brać udział wszyscy właściciele lokali. W takim tonie wypowiadają się też S. powszechne w uzasadnieniu swych rozstrzygnięć opartych na podobnych, a niekiedy wręcz tożsamy, co w niniejszej sprawie, stanach faktycznych (vide w szczególności wyrok SA w Łodzi z dnia 31 stycznia 2013 roku w sprawie I (...), oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 roku w sprawie VI (...), wyrok SA w Warszawie z dnia 5 października 2012 roku w sprawie I (...)).

Z treści uzasadnienia tych orzeczeń w sposób jednoznaczny wynika, że w drodze uchwały większościowej wspólnoty mieszkaniowej może być skorygowana zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wynikająca czy będąca konsekwencją jedynie błędu technicznego – rachunkowego, pomiarowego - popełnionego przy ustalaniu tych udziałów. Chodzi tu więc o taką zmianę, którą dokonuje się w drodze zwykłej operacji matematycznej przez nowe obliczenie ułamka. Przepis art. 22 ust. 3 pkt 5a nie będzie miał natomiast zastosowania w sytuacji, w której zachodzi potrzeba zmiany wysokości udziałów nie z powodu błędnie obliczonego udziału, ale w związku z tym, że następuje ingerencja w prawa właścicielskie innych członków wspólnoty.

Orzecznictwo Sądów w tej materii jest konsekwentne, że zmiana taka nie mieści się wyłącznie tylko w skorygowaniu pomyłki rachunkowej i nie może być naprawiona poprzez zwykłą operację matematyczną, lecz jako zmiana stanu prawnego nastąpić może tylko w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego przez wszystkich członków wspólnoty, a w razie sporu, w drodze orzeczenia sądu wydanego na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Wracając na grunt niniejszej sprawy, nie budzi wątpliwości, że zaskarżona uchwała, która określa udziały w części wspólnej w innej niż dotychczas wielkości i niż ujawnione w księgach wieczystych, stanowi bez wątpienia ingerencję w prawo własności właścicieli, zwłaszcza że zmiana wysokości tych udziałów jest następstwem innego określenia powierzchni lokali stanowiących własność powoda. Doliczenie do powierzchni lokali powoda powierzchni stanowiącej dotychczas część powierzchni nieruchomości wspólnej prowadzi jednocześnie do zmiany udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej.

Zmiana w wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest więc tu jedynie sprostowaniem błędu w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny. O ile więc sama idea czy motywy jakimi kierowała się strona pozwana uchwalając uchwałę o takiej a nie innej treści są zrozumiałe, to jednak skorygowanie ujawnionych nieprawidłowości, nie może nastąpić w trybie przez nią zastosowanym. Strona pozwana winna rozważyć sporządzenie aktualnej inwentaryzacji, a następnie wystąpienie o zawarcie w formie aktu notarialnego ze wszystkimi członkami wspólnoty umowy o określenie w inny sposób udziałów w powierzchni lokali i w części nieruchomości wspólnej.

W przypadku braku jednomyślności członków wspólnoty w tej kwestii, do rozważenia pozostaje, podjęcie uchwały o upoważnieniu zarządu do wystąpienia do sądu z powództwem o ustalenie księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Nie negując więc, iż w istocie, być może korytarz jak i pozostałe przynależności (kuchnia, toaleta) nie powinny stanowić części wspólnej, ale wchodzić w skład lokalu, skoro poza właścicielem danego lokalu, nikt z pozostałych członków wspólnoty z nich nie tylko nie korzysta, ale nie ma nawet takiej możliwości, to jednak uporządkowanie tych kwestii, rzutujących niewątpliwie na sposób rozliczeń kosztów zarządu nieruchomością wspólną, nie może nastąpić w drodze uchwały większościowej. W tej sytuacji należało uznać, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jedynie formalnie mieściła się ramach art. 22 ust. 3 pkt 5a cyt. wyżej ustawy, ze względu jednak na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali nie mogła być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli.

Z tych względów Sąd uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami ustawy o własności lokali i dlatego podlega uchyleniu, o czym orzeczono jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Na koniec, na marginesie należy dodać, że nieprawidłowym jest też zaokrąglanie wysokości udziałów, tak jak to uczyniła w zaskarżonej uchwale strona pozwana. Kwestia ta pozostaje jednak poza głównym nurtem rozważań stanowiących podstawę niniejszego orzeczenia.

Podkreślić jednocześnie należy, że sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali określenie w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali udziałów w nieruchomości wspólnej (jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie co do niektórych z wyodrębnionych lokali) skutkuje nieważnością w tym zakresie postanowień umownych, w których miejsce wchodzi uregulowania ustawowe (**art. 58 § 1 i 3 k.c.**, por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00).

Sąd skrytykował działanie wspólnoty mieszkaniowej, która mając świadomość błędów w zapisach w poszczególnych księgach wieczystych co do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej od lat nie podejmuje żadnych efektywnych działań mających na celu uporządkowanie takiego stanu rzeczy. Właściciele wyodrębnionych lokali zdają się postępować w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, próbując wyciągać korzyści prawne z oczywistych błędów powstałych na etapie wyodrębniania własności poszczególnych lokali.

KODEKS CYWILNY:

Art. 58.

- § 1.** Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.
- § 2. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.*
- § 3.** Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.