

Sąd Okręgowy
w Olsztynie

Sygn. akt I Ns 933/10

za pośrednictwem

Sądu Rejonowego
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44
10-959 Olsztyn

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

Uczestnicy postępowania: właściciele lokali w nieruchomości przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie tworzący Wspólnotę Mieszkaniową:
Pelawska Emilia,
Przytuła Gerhard, Wicierzycka Marzena, Majdzik Grażyna
Dawidczyk Zdzisław,
Napiórkowski Wojciech,
Mitulski Andrzej, Mitulska Barbara,
Żelechowski Paweł, Żelechowska Katarzyna,
Habedank Andrzej, Habedank Barbara
Gmina Olsztyn

A P E L A C J A

od postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 10·III· 2011 r. sygn. akt I Ns 933/10 doręczonego wnioskodawcy wraz z uzasadnieniem w dniu 28·III· 2011 r.

Powyższemu postanowieniu Sądu Rejonowego w Olsztynie zarzucam:

- błędną wykładnię prawa wynikającą z jego nieznamomości a tym samym błędnego ustalenia stanu faktycznego,
- nie rozpoznanie istoty sprawy,
- rażące naruszenie prawa procesowego,

i wnoszę o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

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

Warunkiem bezwzględnie koniecznym do działania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej jako zarząd jest uchwała podjęta przez właścicieli lokali. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Tak stanowi Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. w art. 23. Wnioskodawca we wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego podkreślał, że takiej uchwały nie ma. Nie ma jej nawet sensie fizycznym.

W związku z powyższym nie ma obowiązku podporządkowania się osobom działającym bezprawnie. Czynności bezprawne nie rodzą zaś skutków prawnych. A za bezprawie należy uznać działania Habedanka Andrzeja i Przytuły Gerharda jako zarząd wspólnoty ponieważ uchwały powołującej ich do zarządu wspólnoty nie ma.

Powoływanie się na sądowe orzeczenia czy też na inne okoliczności dotyczące uchwały o wyborze zarządu nie ma najmniejszego znaczenia, ponieważ Ustawa o własności lokali wymienia tylko i wyłącznie uchwałę. Należy ze szczególną mocą podkreślić, że uchwała na podstawie, której został wybrany zarząd wspólnoty jest swoistego rodzaju „**dowodem osobistym zarządu**”. Winien więc znajdować się „w zasięgu ręki” zarządu by zarząd mógł ją okazywać na każde żądanie.

Wnioskodawca podczas rozprawy sądowej dwukrotnie zwracał się do Prowadzącego Sędziego z wnioskiem o zażądanie od będącego na rozprawie Przytuły Gerharda oryginału takiej uchwały. Przy drugim wniosku wnioskodawca wnosił również o zaprotokołowanie jego wniosku. Niestety spotkało się to z całkowitą ignorancją prowadzącego Sędziego.

Sąd Rejonowy nie podjął żadnych działań w celu ustalenia istnienia uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty spełniającej wymogi określone w Ustawie o własności lokali.

Już sam fakt nie okazania podczas rozprawy uchwały o wyborze zarządu wspólnoty był wystarczającą przesłanką do ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd zgodnie z art. 26 Ustawy o własności lokali.

Wnioskodawca załącza wzór takiej uchwały powszechnie stosowanej we wspólnotach przy podejmowaniu decyzji.

Wnioskodawca nie ograniczył się tylko do powyższego warunku, tj. ustalenia legalnego działania Habedanka Andrzeja i Przytuły Gerharda jako zarząd wspólnoty ale również w sposób nie budzący wątpliwości udowodnił brak jakichkolwiek zasad prawidłowych zasad gospodarki tak w sensie fizycznej jak i finansowo-księgowej. Nikt w najmniejszym stopniu nie podważył prawdziwość przedstawionych dowodów przez wnioskodawcę co zostało stwierdzone w pisemnym uzasadnieniu postanowienia — pierwsza strona – ostatni akapit.

W uzasadnieniu padło stwierdzenie:

Niewątpliwie wnioskodawca jest ostatnią osobą, która może kwestionować brak środków we wspólnotcie, rezygnację z gromadzenia funduszu remontowego, zapchane kratki w swoim lokalu, do których ma sam wyłączny dostęp, fakt wykonywania remontów przez wspólnotę w ograniczonym zakresie bądź brak remontów. Decyzja, zresztą, o remoncie i o gromadzeniu na remont środków należy wyłącznie do właścicieli lokali, a nie do zarządu. Skoro właściciele takiej decyzji nie podjęli trudno odpowiedzialnością za to obciążać zarząd czy zarządcę.

(2. strona 4. akapit Uzasadnienia)

Z ubolewaniem należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy wykazał się nieznajomością przepisów prawa zawartych w Ustawie o własności lokali ewentualnie dokonał nieprawidłowej wykładni prawa. Dotyczy to nawet definicji nieruchomości wspólnej.

1. Art. 27 uowl — Każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Sąd Rejonowy nie ma prawa odmawiać mi korzystania z przysługującego mi prawa! Kwestionowanie braku środków, rezygnacji z gromadzenia funduszu remontowego przy jednoczesnym wskazywaniu sposobu naprawy jest moim integralnym tak prawem jak i obowiązkiem co wynika w sposób nie budzący wątpliwości z przytoczonego artykułu. Chciałbym podkreślić, że 3 lata temu byłem jedynym, który głosował przeciwko zniesieniu stawki na fundusz remontowy.

2. Art. 3 ust 2 uowł — Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Komin a tym samym przewody spalinowe i wentylacyjne są integralną częścią całego budynku od podłoża w piwnicy aż ponad dach. Jeżeli przewód jest zasypany gruzem (!) to znaczy, że pochodzi z wyższych kondygnacji budynku. Nie mam uprawnień ani budowlanych ani kominiarskich itp. Nie wiem więc czy ingerencja w struktury budowlane komina nie spowodują katastrofy budowlanej.
3. Art. 21 ust 1 — Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Uwaga do ostatnich dwóch zdań w/w cytatu. Co stoi więc na przeszkodzie by zarząd przekonywał o bezsensowności nie gromadzenia na remont środków? Jeśli tego nie potrafi to niech nie podejmuje się pełnienia funkcji do której się nie nadaje. Należy podkreślić, że w olbrzymiej ilości zarządów wspólnot ich członkami są właściciele lokali w tychże wspólnotach.

Należy podkreślić, że w pisemnym uzasadnieniu postanowienia o odmowie ustanowienia zarządcy przymusowego przez Sąd Rejonowy dokonana jest szeroka analiza osobowa wnioskodawcy.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o własności lokali **każdy właściciel** może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego. Nie ma żadnych przypisanych jakichkolwiek ograniczeń, że ten właściciel może a inny nie czy też ten właściciel winien spełnić takie warunki a inny jeszcze inne. W świetle tego wywody co do osoby wnioskodawcy są bezprzedmiotowe i nie mają żadnego znaczenia. Ustawodawca w tym zakresie traktuje wszystkich właścicieli z pełnym równouprawnieniem.

Wnioskodawca jest z wykształcenia i zawodu ekonomistą z kilkudziesięcioletnim stażem. Doskonale zna zagadnienia ekonomiczno gospodarcze. Posiada również bardzo dużą, rozległą znajomość zagadnień związanych z zasadami funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Jest również autorem komputerowego programu finansowo-księgowego do rozliczania niedużych wspólnot mieszkaniowych jak również autorem kilku stron internetowych dla takich wspólnot mieszkaniowych.

Zawarte dane liczbowe w uzasadnieniu w połączeniu ze sposobem ich przedstawiania są na tak niskim poziomie, że kompromitują nie tylko tych uczestników, którzy przekazywali je w formie ustnej w trakcie rozprawy sądowej ale również Sąd, który przyjmuje je bez żadnej weryfikacji.

Intencją wnioskodawcy składając wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego był zamiar zmiany istniejących układów, podjęcie działań zmierzających do poprawy warunków zamieszkania a także przynajmniej w małej części zmiana świadomości co po niektórych właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mających świadomość, mentalność sprzed kilkudziesięciu lat w okresie wczesnego PRL-u gdy istniały ADM-y.

W załączeniu:

1. 10 odpowiedzi apelacji.