

## UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 31.12.2015r. pełnomocnik wnioskodawców J. B., D. B. (1) L. K., M. K., A. T., Z. T., U. G., M. M. (1), E. M., A. K., M. D., J. D. w oparciu o art. 26 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali wniósł o:

1. ustanowienie zarządcy przymusowego nieruchomości wspólnej przy ul. (...) B2 w K.
2. określenie zakresu obowiązków zarządcy przymusowego jako zgodnego z zakresem zarządu zwykłego wyznaczonym w/w ustawą o własności lokali
3. ustalenie wynagrodzenia zarządcy w wysokości miesięcznej za zarząd i administrowanie w łącznej kwocie 1.022,00 zł
4. powierzenie obowiązków zarządcy przymusowego Miejskim Zakładom (...) Sp. z o.o. w K.
5. Zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Jako uczestników postępowania wskazano: H. B., K. P. (1), R. P., G. W., M. W., T. D. (1), E. D., Z. W., K. W., W. A., J. W., I. W., A. P., J. F., J. S., Z. L., M. S., D. W., A. A. (1), M. G., L. J., A. B. (1), K. P. (2), E. P. oraz Miasto i Gminę K.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawcy są właścicielami lokali mieszkalnych położonych przy ul. (...) B 2B/1-7. Lokale te należą do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. W chwili obecnej, w skład zarządu w/w wspólnoty mieszkaniowej wchodzi M. W., D. W. i W. A.. Zarząd ten nie wypełnia szeregu obowiązków wynikających dla niego wprost z Ustawy o własności lokali, a także działa na szkodę współwłaścicieli oraz narusza zasady prawidłowej gospodarki.

Wniosek o ustanowienie zarządcy przymusowego w osobie Miejskich Zakładów (...) Sp. z o.o. w K. uzasadniony jest okolicznością, że spółka ta posiada doświadczenie w zarządzaniu nieruchomościami i jako profesjonalista niezwiązany bezpośrednio z przedmiotową nieruchomością będzie potrafiła obiektywnie nią zarządzać, nie posiadając przy tym uprzedzeń do żadnego z członków wspólnoty, co przedłoży się na efektywność i sprawność funkcjonowania. Kwoty proponowanego wynagrodzenia, po 0,46 zł netto za 1m<sup>2</sup> zarządzanej i administrowanej powierzchni, wynikają z oferty przedkładanej przez wskazywaną spółkę na potrzeby wykonywania ewentualnych usług w tym zakresie, które wnioskodawcy ze swojej strony akceptują.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 02.03.2016r. 02.03.2016r. pełnomocnik uczestnika Gminy-Miasta K. wskazał, że nie jest zaangażowany w konflikt, z powodu którego zainicjowane zostało postępowanie sądowe. Uczestnik ten nie zgłosił żadnych zastrzeżeń co do pracy obecnego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle 2b. Z tego też powodu uczestnik ten pozostawił rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie do uznania Sądu. Dodatkowo pełnomocnik wskazał na brak legitymacji czynnej po stronie wnioskodawców A. T. oraz Z. T., albowiem nie są oni właścicielami lokalu nr (...) w bloku 2b O., a jedyne najemcami tego lokalu.

Pełnomocnik uczestników H. B., K. P. (1), R. P., G. W., M. W., T. D. (1), E. D., W. A., I. W., A. P., K. D., Z. L., M. S., D. W., A. B. (2), L. J., K. P. (2), E. P., G. B. w odpowiedzi na wniosek z dnia 15.03.2016r. wniósł o oddalenie wniosku w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów sądowych oraz kosztów pełnomocnictwa według norm przepisanych. W uzasadnieniu adw. K. C. (1) podniósł brak legitymacji czynnej po stronie J. F., Z. W., K. W., A. T. i Z. T., albowiem osoby te nie są właścicielami żadnego z lokali w budynku przy ulicy (...) B2 w K.. F. J. zmarła 26.02.2016r. Wskazał jako osobę zainteresowaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...), która jest administratorem przedmiotowej nieruchomości. Pełnomocnik nie zgodził się z twierdzeniem wnioskodawców, że obecny zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle 2B nie wypełnia szeregu obowiązków wynikających wprost z ustawy o własności lokali, a także iż działa na szkodę współwłaścicieli oraz narusza zasady prawidłowej gospodarki i obszernie

uzasadnił swoje twierdzenia. Pełnomocnik wskazał, że nie sposób zgodzić się także z wnioskiem o ustanowienie zarządu przymusowego w postaci (...) Sp. z o.o. w K.. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. do końca 2014r. co prawda obsługiwało mieszkańców wspólnoty, lecz w drodze uchwały mieszkańcy zrezygnowali z usług tej spółki. Powodem były stosunkowo wysokie koszty obsługi wspólnoty. Dodatkowo w chwili obecnej wspólnota związana jest umową z nowym administratorem, który świadczy usługi na o wiele lepszym poziomie oraz za niższą cenę.

Pełnomocnictwa dla dla adw. K. C. (1) do prowadzenia sprawy udzielili także K. D., A. B. (2) i G. B..

Na rozprawie w dniu 12.04.2016r. T. D. (2) udzielił pełnomocnictwa adw. K. C. (1) do reprezentacji (...) Spółka Jawna w K., a J. W. udzielił pełnomocnictwa r.pr. J. K..

Postanowieniem z dnia 12.04.2016r. Sąd Rejonowy w Słubicach wezwał do wzięcia udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania K. C. (2), A. M., A. B. (1), K. S., A. B. (2), G. B., (...) Spółkę Jawną w K. i K. D. (pkt. I postanowienia). W pkt II Sąd odmówił A. T., Z. T., Z. W., K. W. i A. A. (1) dalszego udziału w postępowaniu z uwagi na fakt, że ie są właścicielami żadnego z lokali we Wspólnocie. Sąd odrzucił wniosek co do J. B. (pkt III postanowienia) z uwagi na to, że w/w zmarł przed złożeniem wniosku.

Dodatkowo postanowieniem z dnia 12.04.2016r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w K..

Pismem z dnia 26.04.2016r. pełnomocnik uczestników adw. K. C. (1) zgłosił swój udział w charakterze pełnomocnika następujących uczestników postępowania: A. M. oraz A. B. (1) działającej przez kuratora w osobie matki D. B. (2).

Postanowieniem z dnia 20.10.2016r. Sąd odrzucił wniosek w stosunku do J. S. i J. F. również z uwagi na to, że zmarły przed złożeniem wniosku.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Właściciele nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

Bezsporne

Uchwałą nr 3/2010r. z dnia 10.03.2010r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali dotychczasowy Zarząd Wspólnoty. W miejsce odwołanego zarządu został powołany nowy Zarząd Wspólnoty w następującym składzie: M. M. (1), E. P., M. K., D. W., H. B., B. K., A. H.

Dowód:

-uchwała nr 3/2010r. k.547

Uchwałą nr 7/2013 z dnia 26.02.2013r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali dotychczasowy Zarząd Wspólnoty. Jednocześnie właściciele lokali wybrali Zarząd Wspólnoty w następującym składzie: M. M. (1), M. K. oraz D. W..

Dowód:

-uchwała nr 7/2013 k.614-615

Uchwałą nr 10/2013r. z dnia 06.03.2013r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali dotychczasowy Zarząd Wspólnoty. W jego miejsce właściciele lokali wybrali zarząd w następującym składzie: M. M. (1), M. K., D. W. oraz M. W.. Uchwała weszła w życie z dniem jej podpisania tj. 10.05.2013r.

Dowód:

-uchwała nr 10/2013 k.618-619

Uchwałą nr 1/2014r. z dnia 10.02.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 zatwierdzili sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013 tj. rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz rozliczenia mediów za rok 2013r.

Dowód:

-uchwała nr 1/2014 k.634-635

Uchwałą nr 3/2014r. z dnia 24.03.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali dotychczasowy Zarząd Wspólnoty. W jego miejsce został powołany nowy Zarząd Wspólnoty w składzie: M. W., M. K., D. W..

Dowód:

-uchwała nr 3/2014r. k.638-639

Uchwałą nr 7/2014r. z dnia 28.05.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 podjęli uchwałę w przedmiocie odwołania Zarządu Wspólnoty w następującym składzie: M. W., M. K. oraz D. W..

Dowód:

-uchwała nr 7/2014r. z dnia 28.05.2014r. k.249-250

Uchwałą nr 11/2014r z dnia 27.08.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali Zarząd wspólnoty w składzie (...), M. K. oraz D. W.. W jego miejsce został wybrany Zarząd Wspólnoty w składzie (...), M. K., M. M. (1) oraz J. W.. W tym samym dniu podjęto uchwałę nr 12/2014r., zgodnie z którą postanowiono, że oświadczenie woli za Wspólnotę Mieszkaniową składają przynajmniej trzy członkowie Zarządu.

Dowód:

-uchwała nr 11/2014r. k.654-655

-uchwała nr 12/2014r. k.656-57

W dniu 03.09.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 podjęli uchwałę nr 13/2014r zgodnie, z którą odwołany został dotychczasowy Zarząd Wspólnoty. W jego miejsce został wybrany Zarząd wspólnoty w składzie (...), D. W., W. A..

Dowód:

-uchwała nr 13/2014r. k.658-659

Zarząd w w/w składzie działa nieprzerwanie do obecnej chwili. Zarząd ten zrezygnował z diet wypłacanych dotychczas członkom poprzednich zarządów z pieniędzy wspólnoty. Dodatkowo zarząd po przeanalizowaniu stanu finansowo-prawnego wspólnoty podjął szereg kroków celem uzyskania oszczędności, jak i unormowania stanu prawnego nieruchomości choćby poprzez przeprowadzenie inwentaryzacji powierzchni wspólnoty.

Dowód:

--zeznania R. Ż. k.488-490

-zeznania M. K. k.557-560v.

- zeznania H. B. k.700-703
- zeznania G. W. k.703-704v.
- zeznania A. P. k.705706
- zeznania L. J. k.706-706v.
- zeznania K. P. (2) k.706v.-708
- zeznania T. D. (2) k.714-716
- zeznania Z. L. k.716-716v.
- zeznania A. M. k.716v.-718
- zeznania D. W. k.718-722
- zeznania M. W. k.746-753

Uchwałą nr 1/2015r. z dnia 31.03.2015r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 przyjęli sprawozdanie z działalności i udzielili absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2014r. W tym samym dniu podjęta została uchwała nr 2/2015 zgodnie, z którą zatwierdzono sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej za 2014r. oraz rozliczenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz rozliczenia mediów za 2014r.

Dowód:

- uchwała nr 1/2015 k.674-675
- uchwała nr 2/2015 k.676-677

Uchwałą nr 4/2014r. z dnia 24.03.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 upoważnili zarząd Wspólnoty do: wypowiedzenia umowy na administrowanie przedmiotowym budynkiem wspólnoty firmie Miejskie Zakłady (...) Sp. z o.o. w K.; zebrania ofert i negocjowania cen z firmami świadczącymi usługi administrowania oraz do podpisania umowy z wybraną firmą po uzyskaniu akceptacji właścicieli lokali w formie uchwały.

Dowód:

- uchwała nr 5/2014r/ k.642-643

Uchwałą nr 8/2014r/ z dnia 30.07.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 postanowili, że Miejskie Zakłady (...) Sp. z o.o. w K. będą sprawowały funkcję administratora przedmiotowej nieruchomości wspólnej w sposób określony umowie o administrowanie (stawka ustalona 0,46 zł/m<sup>2</sup>). W tym samym dniu podjęto uchwałę nr 9/2014r. oraz nr 10/2014r/ na podstawie, której postanowiono, że odpowiednio przedsiębiorstwo (...) oraz (...) nie będą sprawować funkcji administratora przedmiotowej nieruchomości.

Dowód:

- uchwała nr 8/2014r. z dnia 30.07.2014r.
- uchwała nr 9/2014r. z dnia 30.07.2014r.
- uchwała nr 10/2014r. z dnia 30.07.2014r.

W dniu 29.08.2014r. podpisana została pomiędzy Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle2” B, a Miejskimi Zakładami (...) Sp. z o.o. w K. umowa, na podstawie której Wspólnota zleciła, a zleceniobiorca przyjął do wykonania administrowanie nieruchomością wspólną położoną w K. przy ulice (...) 2 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Łączna powierzchnia użytkowa lokali w budynku została ustalona na 1.704,60 m2. Wspólnota zobowiązała się zapłacić zleceniobiorcy wynagrodzenie miesięczne w uzgodnionej kwocie, zatwierdzonej stosowną uchwałą Wspólnoty. Na dzień zawarcia umowy wynagrodzenie wynosiło 0,46 zł/m2 . Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony.

Dowód:

-umowa o administrowanie z dnia 29.08.2014r. k.240-244

Uchwałą nr 14/2014 z dnia 04.09.2014r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 odwołali uchwałę nr 8/2014r. z dnia 30.07.2014r. w sprawie przekazania nieruchomości w administrowanie (...) Spółki z o.o. w K.. Uchwała została przyjęta 572,50 głosami „za”. Przeciw głosowało 154,30. W tym samym dniu właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 podjęli jeszcze dwie uchwały tj. postanowili o podjęciu nowej uchwały o wypowiedzeniu administrowania (...) Sp. z o.o. w K. (uchwała nr 15/2014) oraz w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do podpisania umowy z wybranym administratorem (uchwała nr 16/2014).

Dowód:

--zeznania R. Ż. k.488-490

-zeznania A. M. k.716v.-718

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-uchwała nr 14/2014r. z dnia 04.09.2014r. k.214

-uchwała nr 15/2014r. z dnia 04.09.2014r. k.215

-uchwała nr 16/2014r. z dnia 04.09.2014r. k.216

W dniu 21.12.2014r. została podpisana umowa pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową Osiedle (...) 2 w K., a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w K.. Przedmiotem umowy było powierzenie w/w spółdzielni obowiązku utrzymania w stałej sprawności eksploatacyjnej budynku wspólnoty poprzez usuwanie awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej na zgłoszenie telefoniczne oraz wykonywanie prac eksploatacyjno-remontowych zgłoszonych do realizacji zleceniem, pełniąc całodobowe pogotowie awaryjne. Za pełnienie pogotowia technicznego wykonawca miał otrzymać miesięczne wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości 90 zł, powiększonej o obowiązujący podatek VAT. Za usunięcie awarii lub wykonanie zleconych prac eksploatacyjno-remontowych wykonawca miał otrzymać 28 zł/godz. netto powiększoną o obowiązujący podatek VAT; oraz zwrot kosztów materiałowych według ceny zakupu netto powiększonej o 10%. Strony ustaliły czas usunięcia awarii w ciągu 24 godzin od chwili zgłoszenia. Umowa została sporządzona na czas nieokreślony i miała obowiązywać od dnia 01.10.2015r

Dowód:

-umowa z dnia 21.12.2014r. wraz z załącznikami k.217-219

Następnie w/w strony w dniu 31.12.2014r. zawarły umowę o administrowanie nieruchomością. Wspólnota powierzyła administratorowi tj. Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. na zasadzie wyłączności obowiązki administrowania przedmiotową nieruchomością. Administrator za czynności związane z administrowaniem nieruchomości miał

otrzymać miesięczne wynagrodzenie w wysokości 0,44 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali, która to została określona łącznie na 1.704,60 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z terminem obowiązywania od 01.01.2015r. . Aneks z dnia 31.12.2014r. dokonano doprecyzowania brzmienia ust. 1 umowy wskazując, że nieruchomość wspólnoty obejmuje budynek mieszkalny o powierzchni 1.614,50 m<sup>2</sup> , położony na działce gruntu nr (...). Nieruchomość ta jest wspólnością w ułamkowych częściach właścicieli lokali mieszkalnych. W związku z powyższym Wspólnota wypowiedziała usługę pogotowia konserwatorskiego, jak i usługę pogotowia w zakresie naprawy domofonów.

Dowód:

-zeznania R. Ż. 488-490

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-umowa o administrowanie nieruchomością k.221-223

-aneks nr (...) z dnia 31.12.2014r. k.220

Obowiązująca do dnia 31.01.2016r. oferta Miejskich Zakładów (...) Sp. z o.o. w K. na administrowanie nieruchomością w K., Osiedle (...) 2 przewidywała 0,46 zł netto/1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku powiększone o należny podatek VAT.

Dowód:

-pismo (...) Sp. z o.o. w K. k.61-62

Na dzień 31.12.2014r. na koncie Wspólnoty znajdowały się środki pieniężne w kwocie 44.639,45 zł.

Dowód:

-rozliczenie przychodów i kosztów za 2014r. wraz z dokumentami bilansu, rachunku wyników k.341-343

Rozliczenie przychodów i kosztów przedmiotowej Wspólnoty Mieszkaniowej za 2015r. wykazało, iż na dzień 31.12.2015r. zostały zgromadzone środki w kwocie 51.753,21 zł.

Dowód:

-rozliczenie przychodów i kosztów za 2015r. wraz z dokumentami bilansu, rachunkiem wyników k.339-340

Uchwałą nr 7/2010r.z dnia 13.04.2016r. właściciele lokali w nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 postanowili, że po zakończeniu przebudowy kominów właściciele którzy nie posiadają wkładów kominowych zostaną zobligowani do ich montażu do dnia 30.09.2010r., na własny koszt. W § 2 uchwały wskazano, że właściciele, którzy do dnia 30.09.2010r. nie zamontują wkładów kominowych będą uiszczać dodatkową wpłatę na fundusz remontowy tzw. „komin” w kwocie 2 zł za 1 m<sup>2</sup> licząc od łącznej powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Wpłata ta miała obowiązywać do czasu zamontowania wkładów kominowych u właścicieli. Właściciele zobowiązali się ponadto do poinformowania na piśmie Zarządu Wspólnoty o zamontowaniu wkładu. Nie wszyscy współwłaściciele zastosowali się do powyższej uchwały. Wskutek braku wkładów doszło do uszkodzenia kominów.

Dowód:

-zeznania M. M. (1) k.490-492 v.

-zeznania M. K. k.557-560v.

-zeznania A. K. k.561v. -563

-zeznania H. B. k.700-703

-zeznania G. W. k.703-702v.

-zeznania A. P. k.705-706

-zeznania T. D. (2) k.714-716

-zeznania Z. L. k.716-716v.

-zeznania D. W. k.718-722v.

Zeznania M. W. k.746-753

-uchwała nr 7/2010r. k.548

Z. L. w związku z obowiązkiem zamontowania wkładu kominowego zwróciła się do Zarządu Wspólnoty z wnioskiem o udzielenie jej pożyczki na zakup wkładu. Zarząd Wspólnoty po konsultacjach z administratorem (wtedy jeszcze (...)) udzielił Z. L. pożyczki w kwocie 1.100 zł, która to została przez nią spłacona w 5 ratach na przełomie roku 2014-2015r.

Dowód:

-zeznania Z. L. k.716-716v.

-podanie Z. L. z dnia 02.10.2014r. k.549

Pismem z dnia 01.06.2011r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zaproponował E. P. opłatę w wysokości 100 zł miesięcznie brutto za użytkowanie części strychowej należącej do wspólnoty. Kolejnym pismem z dnia 25.03.2013r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej wezwał E. P. do usunięcia drzwi prowadzących na strych zamontowanych na części strychowej należącej do Wspólnoty. Wejście to zostało zbudowane zgodnie z warunkami zabudowy. Wszyscy mieszkańcy klatki posiadają klucze do drzwi prowadzących na strych.

Dowód:

-zeznania K. P. (2) k.706v.-708

-pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 01.06.2011r. k.53

-pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 25.03.2013r. k.52

Pismem z dnia 21.10.2014r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 wezwał L. i M. K. do przedłożenia dokumentów zezwalających na korzystanie z dwóch piwnic i dostarczenie tych dokumentów w ciągu 7 dni do siedziby administratora. W przeciwnym wypadku w/w zostali poproszeni o opuszczenie jednej z piwnic do dnia 30.11.2014r., opróżnienie jej z przedmiotów, rzeczy i pozostawienie otwartej. Dodatkowo M. K. została wezwana do zwrotu kluczy do gablot ogłoszeniowych umieszczonych na klatkach schodowych budynku wspólnoty. Termin zwrotu kluczy upływał z dniem 30.10.2014r.

Dowód:

-zeznania L. K. k.555v.-557

-zeznania M. K. k.557-560v.

-pismo Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21.10.2014r. k.16

-pismo Zarządu Wspólnoty k.49

W odpowiedzi z dnia 03.11.2014r. E. M., M. M. (1), M. K., L. K., J. B., D. B. (1) oraz U. G. wnieśli zapytanie dlaczego pismo z dnia 21.10.2014r. nie otrzymały także inne osoby, których sprawa dotyczy oraz dlaczego pismo to zostało zredagowane i wystosowane do niektórych współwłaścicieli z naruszeniem ustawy o własności lokali. Dodatkowo wskazano, że pomieszczenia piwniczne w stanie jakim się znajdują zostały adoptowane na cele piwniczne wiele lat temu, jeszcze przed powstaniem wspólnoty, za cichym pozwoleniem pozostałych współwłaścicieli.

Dowód:

-zeznania M. M. (1) k.490-492 v.

-zeznania L. K. k.555v-557

-zeznania M. K. k.557-560v.

-zeznania U. G. k.560v.-561v.

-pismo z dnia 03.11.2014r. k.50

Pismem z dnia 17.11.2014r. Zarząd Wspólnoty Osiedle (...) 2 w K. wskazał w/w, że podtrzymuje swoją decyzję wyrażoną w piśmie z dnia 21.10.2014r. Decyzja miała wejść w życie z dniem 30.11.2014r.

Dowód:

-pismo Zarządu Wspólnoty z dnia 17.11.2014r. k.21

Decyzją nr SI. (...).13.2015.G z dnia 29.06.2015r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. W.. nakazał M. W. reprezentującej Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 w K. do doprowadzenia do stanu poprzedniego pomieszczenia piwnicy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce o nr ewidencyjnym 266/8 w K. przy ul. (...) 2 poprzez wykonanie robót budowlanych polegających na usunięciu przegród w korytarzach piwnicznych (ścianki murowane oraz krata). Sprawdzenie wykonania realizacji nakazanych prac miało nastąpić po upływie terminu do wniesienia odwołania od w/w decyzji. W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 15.04.2015r. Państwowy Inspektor Budowlany w G. W.. dokonał kontroli w sprawie robót budowlanych (przegrody w korytarzach piwnicznych) w w/w budynku. Kontrola odbyła się w związku pisemnym zawiadomieniem K. Miejskiej (...) w G. W.. Wówczas odnotowano, że pierwotnie komunikacja w piwnicy nie posiadała żadnych podziałów i posiadała dostęp do wszystkich komórek lokatorskich, liczników i zaworów itp. Na dzień kontroli komunikacja została utrudniona z uwagi na wykonanie ścianki murowanej oraz przegrody z kraty metalowej.

Dowód:

- decyzja nr SI. (...).13.2015.G z dnia 29.06.2015r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. k.19-20

-akta sprawy 0500.5.2015 k.451-476

Pismem z dnia 16.09.2015r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 powołując się na Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. (nr SI. (...).13.2015.G) w sprawie doprowadzenia do stanu poprzedniego przegród w korytarzach piwnicznych zobowiązał L. K. w terminie do dnia 03.10.2015r. do usunięcia zabudowy w korytarzu piwnicy.

Dowód:



-pismo Zarządu Wspólnoty z dnia 16.09.2015r.

W odpowiedzi z dnia 28.09.2015r. wystosowanej m.in. przez M. M. (1), E. M. U. G. (pozostałe podpisy nieczytelne) poinformowano Zarząd Wspólnoty, o braku zamiaru demontowania jakichkolwiek ścian działowych, zabudowy, krat znajdujących się w piwnicy, albowiem zostały one wybudowane w latach 60 XX wieku i istniały w momencie gdy wprowadzali się do niego pierwsi mieszkańcy.

Dowód:

-pismo z dnia 28.09.2015r. k.13

W dniu 30.09.2015r. L. K., D. B. (1), M. M. (1), oraz G. U. wniosli do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego odwołanie od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. z nia 29.06.2015r. nr SI. (...).2015.G. Dodatkowo w/w pismem z dnia 01.10.2015r. zwrócili się do (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. o przywrócenie terminu do wniesienia odwołania od w/w decyzji.

Dowód:

-odwołanie z dnia 30.09.2015r. k.14

-wniosek o przywrócenie terminu k.22

Postanowieniem z dnia 25.11.2015r. w sprawie o nr (...). (...).137.2015.MRaj (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego odmówił L. K., D. B. (1), M. M. (1) oraz U. G. przywrócenia terminu do wniesienia odwołania od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. z dnia 29.06.2015r. nr SI. (...).2015.G. W uzasadnieniu postanowienia wskazano, że w/w skarżący nie byli stronami postępowania, stąd też ich wniosek o przywrócenie terminu do złożenia odwołania był niedopuszczalny.

Dowód:

-postanowienie (...) w G. z dnia 25.11.2015r. w sprawie o nr (...). (...).137.2015.MRaj k.25-27

W dniu 14.03.2016r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w G. W.. decyzją nr SI. (...).13.2015.G nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 w K. doprowadzenie do stanu poprzedniego pomieszczenia piwnicy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym na działce o nr ewid, 266/8 w K. przy ul. (...) 2 poprzez wykonanie robót budowlanych. Kolejną decyzją nr SI. (...).13.2015.G z dnia 09.09.2016r. Powiatowy Inspektor Nadzoru budowlanego w G. W.. stwierdził wykonanie obowiązku nałożonego w decyzji SI. (...).13.2015 z dnia 14.03.2016r.

Dowód:

-akta 4001.13.2015 k.394-450

-decyzja nr SI. (...).13.2015.G z dnia 14.03.2016r. k.739

-decyzja nr SI. (...).13.2015.G z dnia 09.08.2016r. k.740

Z. W. korzystał od lat 90 z pieca oraz separatora tłuszczu, które umiejscowione były w należącej do niego piwnicy. Prąd do tych urządzeń został doprowadzony prowizorycznie, bez zakrycia kabla, z jego lokalu. Pismem z dnia 08.11.2014r. Z. W. wniósł do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 wniosek o wyrażenie pozwolenia na przyłączenia instalacji elektrycznej z jego lokalu do piwnicy ze względu na piec oraz ogrzewanie. W odpowiedzi z dnia 10.11.2016r. Zarząd Wspólnoty wyraził zgodę Z. W. na podłączenie prądu (...) do piwnicy w/w, bezpośrednio z instalacji elektrycznej znajdującej się w jego lokalu użytkowym. Wszelkie koszty związane z podłączeniem miały zostać

pokryte przez Z. W.. Przewody elektryczne miały zostać zainstalowane w osłonach do tych celów przeznaczonych, a nie jak dotychczas wiszące swobodnie. Prace miały zostać zakończone przed malowaniem pomieszczeń piwnicznych.

Dowód:

-zeznania R. Ż. k.488-490

-zeznania M. M. (1) k.490-492v.

-zeznania L. K. k.555v.-557

-zeznania M. K. k.557-560v.

-zeznania U. G. k.560v.-561v.

-zeznania H. B. k.700-703

-zeznania A. P. k.705-706

-zeznania Z. L. k.716-716v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-wniosek Z. W. z dnia 10.11.2014r. k.29

-pismo Zarządu Wspólnoty z dnia 10.11.2014r. k.28

W dniu 21.10.2014r. Zarząd Wspólnoty wyraził także zgodę J. B. na podłączenie nowego zasilania elektrycznego na (...) w piwnicy w/w z klatki schodowej. Podłączenie miało nastąpić po spełnieniu wymogów w kwestii podpisania umowy na dostarczania energii elektrycznej i założenia licznika przez Zakład (...) oraz samodzielne uiszczenie opłat za zużytą energię elektryczną lub zrobienie zasilania w energię elektryczną piwnicy wnioskodawcy bezpośrednio z należącego do niego lokalu mieszkalnego. J. B. został poinformowany, iż prace te muszą zostać wykonane przed malowaniem piwnicy i klatki schodowej. Wszelkie koszty w/w inwestycji miał ponieść J. B.. J. B. ostatecznie nie wykonał instalacji.

Dowód:

-zeznania D. B. (1) k.554v.-555v.

-zeznania G. W. k.703-704v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-pismo Zarządu Wspólnoty z dnia 21.10.2014r. k.30

U. G., po wcześniejszym uzyskaniu zgody Zarządu Wspólnoty, wykonała zadanie nad swoim balkonem, chcąc przeciwdziałać częstemu zanieczyszczeniu jej balkonu przez ptaki. Pismem z dnia 29.06.2015r. Administrator Wspólnoty wskazał w/w w piśmie z dnia 29.06.2015r., że daszek nie jest elementem konstrukcji trwale połączonym z budynkiem, przez co nie należy do nieruchomości wspólnej. Koszty utrzymania w należytym stanie zadania obciążają więc właściciela lokalu, nie zaś wspólnotę. W przypadku powstania jakiegokolwiek szkody odpowiedzialność poniesie właściciel lokalu, a nie wspólnota. Dodatkowo wskazano, iż do Zarządu Wspólnoty zgłaszane są skargi

sąsiadów, którym na balkon wlewa się woda wyciekająca z daszku. Stąd też U. G. została poproszona o niezwłoczne usunięcie przyczyny wylewania się wody na sąsiadujące balkony.

Dowód:

-zeznania U. G. k.560v.-561v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29.06.2015r. k.31

-wniosek U. G. z dnia 13.06.2012r. k.36

W odpowiedzi z dnia 08.07.2015r. U. G. wskazała Prezesowi Administratora Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2, że nie jest władny wchodzić w kompetencje Zarządu Wspólnoty. Dodatkowo podniosła, że nieprawdą jest, że sąsiedzi skarżą się na nią. Przegląd techniczny wykonany przez firmę (...) nie wykazał jakichkolwiek nieprawidłowości w zainstalowaniu zadaszania. Zostało ono wykonane za zgodą Zarządu Wspólnoty z dnia 13.06.2012r. oraz odebrane przez przedstawiciela Miejskich Zakładów (...) jako wykonane prawidłowo. Do pisma U. G. dołączyła oświadczenie mieszkańców bloku Osiedle (...) 2, odnośnie braku zastrzeżeń co do zadaszania nad balkonem w/w.

D.:

-pismo U. G. z dnia 08.07.2015r. k.32

-oświadczenie z dnia 06.07.2015r. k.33

-umowa z dnia 21.05.2014r. zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle (...) 2 z PHU (...) w K. k.37-43

-umowa z dnia 27.07.2014r. zawarta przez Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle (...) 2 z PHU (...) w K. k.44-45

W dalszym toku ustalono, że przyczyną zalewania balkonów jest niedrożność rynien. Po udrożnieniu rynien, zalewanie balkonów sąsiednich nie ma już miejsca. Ponadto składająca skargę Pani C. ją wycofała. Stąd skargi na U. G. zostały uznane za niebyłe.

Dowód:

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-zeznania R. Ż. k.488-490

-pismo z dnia 10.07.2015r. k.35

-pismo z dnia 15.07.2015r. k.34

Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) 2 w K. pismem z dnia 15.05.2014r. zwróciła się do Burmistrza Miasta K. z prośbą o wydanie pozwolenia na zamontowanie stojaków na rowery. W odpowiedzi z dnia 10.06.2014r. (sygn. GK.70213.20.2014) Burmistrz Miasta K. wyraził zgodę na montaż stojaków na rowery przy bloku od strony klatek oraz przy zakolach od ul. (...). Nie wyrażono zgody na usytuowanie stojaków bezpośrednio przy witrynach sklepowych. Lokalizacja stojaków miała być zgodna z załączonym do pisma szkicem poglądowym usytuowania przedmiotowych stojaków. Lokalizacja stojaków została uzgodniona z zarządem wspólnoty, w skład którego wchodziła m.in. M. kożuszek.

Dowód:

-zeznania M. K. k.557-560v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 15.05.2014r. k.46

-pismo Burmistrza Miasta K. z dnia 10.06.2014r. k.47

Pismem z dnia 07.09.2015r. współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości (podpisy niewyraźnie) zwrócili się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 o wyjaśnienie kwestii zamontowania stojaków na rowery, a mianowicie dlaczego „z przodu budynku są 4 stojaki (dla sklepów) a z tyłu dla mieszkańców tylko 2 sztuki z tym jeden przy klatce p. A. (członka zarządu) a drugi przy zapleczu p. D. na linii ciągu pieszego co stwarza zagrożenie dla osób zwłaszcza w ciemnościach”.

Dowód:

-pismo z dnia 07.09.2015r. k.48

W odpowiedzi z dnia 16.09.2015r. Zarząd Wspólnoty wskazał M. M. (1), L. K., J. B., iż stojaki na rowery zostały zamontowane zgodnie z ustaleniami poprzedniego zarządu i w uzgodnieniu z Urzędem Miasta. Ponadto nie były zgłaszane uwagi mieszkańców co do zwiększenia ilości stojaków.

Dowód:

-pisma Zarządu Wspólnoty z dnia 16.09.2015r. k.229-231

W dniu 08.09.2014r. (...) Agencji Ochrony Osób i Mienia (...) został wezwany na interwencję do sklepu odzieżowego (...) mieszczącego się przy ul. (...) 2c, a należącego do M. W.. Po przybyciu na miejsce stwierdzono pomazanie drzwi wejściowych smarem. Sprawcy nie ustalono. W zaleceniach po interwencyjnych nakazano właścicielce sklepu zainstalowanie systemu monitorującego. Pismem z dnia 28.10.2014r. M. W. zwróciła się do Zarządu Wspólnoty o wyrażenie zgody na zamontowanie kamery przy wejściu do jej lokalu.

Dowód:

-zeznania G. W. k.703-704v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-notatka służbowa z dnia 08.09.2014r. k.232

-wniosek z dnia 28.10.2014r. k.356

Uchwałą nr 6/2015z dnia 20.07.2015r. właściciele nieruchomości wspólnej położonej w K. przy ul. (...) 2 wyrazili zgodę na umieszczenie kamery na budynku wspólnoty, nad oknem lokalu użytkowego, którego właścicielem jest M. W.. Kamera została zamontowana w celu ochrony własności oraz dla bezpieczeństwa. Kamera swoim zasięgiem miała objąć wejście do w/w lokalu użytkowego oraz wejście do klatki schodowej nr B. Koszty związane z montażem kamery i jej obsługą pokryć miała właścicielka lokalu użytkowego M. W.. W przypadku zdarzeń dewastacji mienia Wspólnoty powstałych w zasięgu monitorowanego terenu właściciel lokalu M. W. wyraziła zgodę na udostępnienie zapisu z kamery do celów dowodowych oraz innych zdarzeń. Uchwała ta podjęta została w drodze indywidualnego zbierania

głosów, miała on obowiązywać z dniem jej podpisania. Oddano 769,6 głosów, wszystkich „za”. Zarząd Wspólnoty zakończył zbieranie głosów dotyczących uchwały w dniu 20.07.2015r.

Dowód:

-uchwała nr 6/2015r. z dnia 20.07.2015r. k.59-60

Administrator Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 pismami z dnia 01.10.2015r. zawiadomił A. K., L. i M. K., U. G., M. M. (1), J. i D. B. (1) o podjęciu przez właścicieli uchwały nr 6/2015 z dnia 20.07.2015r. w sprawie montażu kamery na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód:

-zawiadomienia z dnia 01.10.2015r. k.54-58

Pismem z dnia 04.11.2014r. J. B., D. B. (1), M. K., L. K., Z. T., A. T., U. G., M. M. (1), E. M., A. K. oraz J. dziedzic złożyli do Komisariatu Policji w K. doniesienie o popełnieniu czynu zabronionego w postaci nielegalnego zamontowania przez M. W. kamery monitoringu, która to skierowana jest bez ich wiedzy na wejście do klatki schodowej. Kamera ta została zainstalowana przez zawodowego instalatora, który to sam ustalił kąt jej zasięgu.

Dowód:

-zeznania M. W. k.746-753

-pismo z dnia 04.11.2014r. k.19 akt S.O. G. W.. o sygn. I C 1251/15

W odpowiedzi z dnia 18.11.2014r. Komendant Komisariatu Policji w K. wskazał, iż kamera została zamontowana zgodnie z obowiązującymi przepisami i po wcześniejszym uzyskaniu pisemnej zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód:

-pismo z dnia 18.11.2014r. k.18 akt S.O. G. W.. o sygn. I C 1251/15

Pozwem z dnia 12.11.2015r. powodowie J. B., D. B. (1), L. K., M. K., A. T., Z. T., U. G., M. M. (1), E. M., A. K., M. D. oraz J. D. wnieśli do Sądu Okręgowego w Gorzowie W.. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...) 2 w K. nr (...) z dnia 20.07.2015r. w przedmiocie montażu kamery na budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 2 w K..

Dowód:

-pozew z dnia 12.11.2015r. k.2-7 akt S.O. G. W.. o sygn. I C 1251/15

Na rozprawie w dniu 23.02.2016r. doszło do podpisania ugody Sądowej, na podstawie której M. W. zobowiązała się w terminie 14 dni do przesunięcia kamery znajdującej się przy klatce 2B w K. przy ul. (...) B2 z lewej strony na prawą stronę przy zielonym daszku w odległości 20 cm od tego daszku w lewą stronę pod uskokiem elewacji oraz ustawienie kamery tak, aby nie obejmowała swoim zasięgiem wejścia do wyżej wymienionej klatki. W pkt II ugody M. W. zobowiązała się pokryć koszty montażu kamery natomiast powodowie (oprócz J. B.) zobowiązali się pokryć koszty okablowania przy montażu tej kamery. Powodowie (oprócz J. B.) na powyższe zobowiązania wyrazili zgodę, cofając przy tym pozew.

Dowód:

-ugoda sądowa z dnia 23.02.2016r. k.82 akt S.O. G. W.. o sygn. I C 1251/15

Postanowieniem z dnia 23.02.2016r. w sprawie o sygn. akt I C 1251/15 Sąd Okręgowy w Gorzowie W.. zawiesił postępowanie wobec J. B.. W pozostałym zakresie postępowanie umorzył.

Dowód:

-postanowienie S.O. w Gorzowie W.. z dnia 23.02.2016r. k.83 akt S.O. G. o sygn. I C 1251/15

M. W. zastosowała się do treści ugody. Zmiana obszaru nagrywania kamery została wykonana kilka dni po terminie ustalonym w ugodzie.

Dowód:

-zeznania M. W. k.746-753

Kolejną uchwałą nr 6/2016 z dnia 12.04.2016r. właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości wspólnej wyrazili zgodę na umieszczenie kamery na budynku wspólnoty obejmujące zasięgiem lokal użytkowy nr (...) ( Centrum (...)) i wejście do klatki schodowej nr C. Kamera ta zamontowana została w celu ochrony własności z uwagi na próby wybicia szyb i włamania do lokalu. Wszelkie koszty związane z montażem kamery i jej obsługą miał pokryć właściciel lokalu użytkowego T. D. (1). Za uchwałą podpisali się m.in. U. G., M. M. (1), A. K..

Dowód:

-uchwała nr 6/2016 k.694-695

Na przestrzeni lat właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości wspólnej wyrazili zgodę na wykonanie szeregu prac remontowo-budowlanych, z których to większość została już wykonana:

-uchwałą nr 11/2013 z dnia 06.05.2013r.wyrażono zgodę na remont zadaszeń nad wejściami do lokali użytkowych z poprawą systemu odwodnienia daszku od strony K., remontem daszków nad klatkami, odnowieniem elewacji w części dolnej budynku

-uchwałą nr 12/2013 właściciele upoważnili zarząd do podjęcia czynności związanych z realizacją prac związanych z postawieniem wiaty na śmietniki

-uchwałą nr 16/2013 z dnia 18.07.2013r. wyrażono zgodę na wykonanie prac remontowych dotyczących malowania ścian i zadaszenia budynku

-uchwałą nr 17/2013 z dnia 18.07.2013r. wyrażono zgodę na wykonanie prac remontowych obejmujących wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych

-uchwałą nr 17/2014 z dnia 04.09.2014r. upoważniono zarząd do wyboru i podpisania umowy na malowanie klatek schodowych, montaż nowych drzwi wejściowych do klatek schodowych i piwnic oraz wymianę instalacji elektrycznych w piwnicy

- uchwałą nr 20/2014r z dnia 10.10.2014r. wyrażono zgodę na wymianę leżaka zimnej wody w piwnicy budynku oraz wymianę w pionach głównych zaworów podpiwnowych. Koszt tych prac został ustalony na kwotę 12.420 zł brutto

-uchwałą nr 7/2015 z dnia 05.11.2015r. wyrażono zgodę na wymianę wodomierzy w lokalach mieszkalnych na radiowe wodomierze JS 1, (...) data III (1,0 m<sup>3</sup>/h).

-uchwałą nr 7/2016 z dnia 07.06.2016r. właściciele lokali wyrazili zgodę na wykonanie remontu cokołu budynku wspólnoty (ściany frontowej i ścian bocznych budynku) poprzez położenie płytek , zamontowanie kratki wentylacyjnych oraz wycięcie istniejących rur przy parapetach oraz ich obróbkę.

-uchwałą nr 8/2016 z dnia 15.09.2016r. wyrażono zgodę na wymianę 3 pionów wodno-kanalizacyjnych tj. w klatce A – 2 piony, w klatce B – 1 pion. Koszt prac wyliczony został na kwotę 10.950 zł. Kolejną uchwałą nr 10/2016 z dnia 13.10.2016r. właściciele lokali wyrazili zgodę na częściową wymianę pionu instalacji wodnej i kanalizacyjnej, w przypadku braku zgody właściciela na udostępnienie lokalu

-uchwałą nr 10/2016r z dnia 13.10.2016r. wyrażono zgodę na częściową wymianę pionu instalacji wodnej i instalacji kanalizacyjnej, w przypadku braku zgody właściciela na udostępnienie lokalu w celu wykonania prac związanych z wymianą pionu instalacji wodnej i kanalizacyjnej zgodnie z zakresem określonym w uchwale nr 8/2016r.

-uchwałą nr 12/2016 z dnia 02.11.2016r. wyrażono zgodę na wykonanie odprowadzenia wód deszczowych z rury spustowej przy ścianie szczytowej budynku do miejskiej studzienki kanalizacyjnej

Dowód:

-uchwała nr 7/2015 k.245-246

-wniosek do budżetu miasta na rok 2016 k.251-257

-uchwała nr 11/2013r. k.620-621

-uchwała nr 12/2013 k.622-623

-uchwała nr 16/2013 k.630-631

-uchwała nr 17/2013 k.632-633

-uchwała nr 17/2014 k.666-667

-uchwała nr 20/2014 k. k.672-673

-uchwała nr 7/2016 k.696

-uchwała nr 8/2016r. k.697

-wniosek do mieszkańców Wspólnoty k.727

-protokół zebrania Zarządu Wspólnoty z dnia 13.10.2016r. k.731-734

-uchwała nr 10/2016 k.735-736

-uchwała nr 12/2016 k.738

M. D. wykonywał remontu swojego lokalu mieszkalnego, który łącznie trwał około 2,5 miesiąca czasu. W trakcie remontu odkryto, iż rura odpływowa z jego lokalu zamiast standardowego przekroju 110 posiada mniejszy tj. 50. Instalacja ta została ułożona przez poprzedniego właściciela lokalu. M. M. (1) zgłosił w spółdzielni, iż z powodu błędnego ułożenia instalacji u M. D. jego lokal jest stale zalewany. Natomiast państwo K. zgłosili, iż z uwagi na wiek instalacji doszło u nich do całkowitego pęknięcia kielicha odpływowego co również grozi zalaniem ich lokalu; nie dochodziło jednak z tego tytułu do wycieków. Wobec powyższego wnieśli oni o wymianę całego pionu kanalizacyjnego w budynku. Sprawdzenie przez zarząd oraz administratora wykazało, iż nie jest to awaria, a jedynie usterki, które mogą zostać naprawione bez wymiany całego pionu kanalizacyjnego. M. M. (1) nie zgodził się z tą decyzją nie wpuszczając do swojego domu instalatora wspólnoty i żądając wymiany całego pionu, uniemożliwiając tym samym M. D. zakończenie prac. Częściowa wymiana została wykonana dopiero po dłuższym czasie, kiedy wnioskodawca zgodził się wpuścić instalatorów do mieszkania. Ostatecznie wspólnota podjęła w/w uchwały w sprawie wymiany w najbliższych latach pionów kanalizacyjnych.

Dowód:

-zeznania R. Ż. k.488-490

-zeznania M. M. (1) k.490-492v.

-zeznania E. J.-marzec k.492v.-493

-zeznania M. D. k.493v.-494

-zeznania L. K. k.555v.-557

-zeznania M. K. k.557-560v.

-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

-dokumentacja fotograficzna k. 550-551

W dniu 02.11.2016r. podjęto uchwałę nr 11/2016, w której to właściciele wyrazili zgodę na zwrot kosztów w kwocie 1.904,54 zł właścicielowi lokalu nr (...) 2F D. Sp. j w K. za częściową wymianę rur wodnych i kanalizacyjnych na wysokości 3 m oraz części leżaka instalacji kanalizacyjnej i wodnej do korytarza w części piwnicznej.

Dowód:

-uchwała nr 11/2016 k.737

Uchwałą nr 4/2015 z dnia 31.03.2015r. właściciele lokali w związku z posiadaniem na terenie nieruchomości skrzynek pocztowych spełniających wymagania zgodnie art. 37 ustawy z dnia 12.06.2003r. Prawo pocztowe i ze względu na możliwość ograniczenia kosztów wysyłek pocztowych oraz usprawnienia odbioru przez właścicieli korespondencji postanowili dostarczać poprzez wrzut do skrzynek pocztowych wszelkich pism, w szczególności: zawiadomień o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, zawiadomień o podjętych uchwałach, indywidualnych „naliczeń” tj. informacji o wysokości opłat za lokal, w wyniku podjętych uchwał przez Wspólnotę oraz w razie potrzeby innych druków/pism indywidualnych, jako szybkiej i dodatkowej formy bezpośredniego dotarcia z informacją od właścicieli.

Dowód:

-uchwała nr 4/2015 k.680-681

W dniu 15.06.2015r. administrator wspólnoty wydał L. K. szereg dokumentów dotyczących przedmiotowej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód:

-potwierdzenie otrzymania fotokopii dokumentów k.247-248

Na chwilę obecną stan budynku zarządzanego przez wspólnotę jest dobry. Budynek nie zagraża bezpieczeństwu osób w nim zamieszkujących. Budynek jest pod stałą kontrolą administratora oraz firmy dokonującej przeglądów technicznych. Z uwagi na lata budowy wymaga on nadal szeregu prac budowlanych, które w niedalekiej przyszłości będą tematem kolejnych uchwał wspólnoty.

Dowód:

-zeznania R. Ż. k.488-490



-zeznania D. W. k.718-722

-zeznania M. W. k.746-753

### **Sąd zważył co następuje:**

Wniosek należało oddalić w całości.

W niniejszej sprawie wnioskodawcy domagali się ustanowienia zarządcy przymusowego dla nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) B2 w K.. Wnioskodawcy zarzucili we wniosku, że obecny zarząd, w skład którego wchodzi M. W., D. W. i W. A. nie wypełnia obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali, a także działa na szkodę współwłaścicieli, wyłącznie ze złośliwości, bez żadnej podstawy prawnej, nie mając żadnej wiedzy i doświadczenia.

Zgodnie z art. 26 ustawy o własności lokali, jeżeli zarząd nie został powołany lub pomimo powołania nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, każdy właściciel lokalu może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie. Sąd odwoła zarządcę, gdy ustaną przyczyny jego powołania. Niewypełnianie obowiązków i naruszanie zasad prawidłowej gospodarki, o jakich mowa w treści przepisu art. 26 powołanej ustawy jest pojęciem szerokim. Obejmuje ono czynny niezgodny, jak też niewywiązywanie się z obowiązków nałożonych na zarządcę lub na zarząd ustawą oraz umową właścicieli, albo umową o zarządzanie, a także niewykonywanie uchwał właścicieli lokali i sprawowanie zarządu w taki sposób, że stan nieruchomości ulega pogorszeniu oraz działanie wbrew woli członków wspólnoty. Wskazać należy, że odebranie właścicielowi uprawnienia w zakresie zarządzania jego mieniem stanowi ingerencję w podstawowe uprawnienia wynikające z przysługiwania tego prawa rzeczowego. Stąd też wymaga ścisłej wykładni w/w przepisu.

Sąd nie stwierdził istnienia jakiegokolwiek z w/w okoliczności.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie dało podstaw do uznania, że zarząd wspólnoty w osobie M. W., D. W. i W. A. dokonywał czynności sprzecznych z dobrem wspólnoty, swoimi działaniami zmierzał do pogorszenia stanu technicznego nieruchomości, czy w końcu działał wbrew woli członków wspólnoty.

Jednym z zarzutów powołanych we wniosku była okoliczność że pismem z dnia 21.10.2014r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nakazał niektórym ze współwłaścicielami, w tym części wnioskodawców opuszczenie zajmowanych piwnic i następnie usunięcie zabudowy z piwnic (k.16). We wniosku wskazano także, że kolejnymi pismami z dnia 16.09.2015r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nakazał wnioskodawcom usunięcie zabudowy w korytarzu piwnicy. U podstaw tego nakazu legła Decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. z dnia 29.06.2015r. w sprawie doprowadzenia do stanu poprzedniego pomieszczenia piwnicy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (k.19). Doprowadzenie do stanu poprzedniego miało polegać na wykonaniu robót budowlanych w postaci usunięcia przegród w korytarzach piwnicznych w postaci ścian murowanych oraz kraty.

Z zeznań wnioskodawców wynika, iż mają oni żal i pretensje do zarządu wspólnoty, z uwagi na nakazanie im rozebrania ścian w piwnicach. M. M. (1) zeznał (k.491v.), że „Ja osobiście odbieram to jako nękanie tą kwestią ścian w piwnicy, bo ja tych ścian nie budowałem, od dziecka pamiętam te ściany tam były, a w pismach kazano i te ściany rozebrać. L. K. zeznał (k.556), że „To był priorytet pani W., usunąć tamte ściany w piwnicy. Nie wiem czym ona się kierowała, chyba złością. Te ścianki nie stanowiły problemu dla mieszkańców wspólnoty, wprost przeciwnie. Te ścianki zabezpieczały przed złodziejami”. M. K. dodała (k.558), że „Pani W. napisała donos do straży pożarnej w G. W.. o nielegalnej zabudowie w piwnicy, jakoby że my mieliśmy postawić ścianki. To już było złośliwe”.

Wskazać należy, że w stanie pierwotnym piwnice nie posiadały dodatkowych przegród, jak i krat. Powstały one bez jakiegokolwiek zezwolenia organów nadzorujących sprawy budowlane w latach 70 ubiegłego wieku (zeznania A. P. k.705). Zostały one wzniesione przez mieszkańców, którzy w ten sposób zapewнили sobie dodatkowe pomieszczenia piwniczne i schowki- w większości byli to wnioskodawcy – „te piwniczki mieli pan P., pani G., pan K. i z tamtej strony albo pani S., albo pan A., tam był składzik drewna (zeznania M. W. k.746v.). Zabudowa ta nie dość, że była

niebezpieczna, to jeszcze uniemożliwiła skuteczną cyrkulację powietrza w piwnicy, jak i przeprowadzenie naprawy bądź wymiany instalacji biegnących w piwnicy. Uczestniczka H. B. wskazała w swoich zeznaniach, opisując sytuację w bliźniaczym budynku, również z zabudowanymi przegrodami (k.700v.) „to nie służyło bezpieczeństwu. .... W pewnym momencie były postawione drzwi i był moment kiedy paliły się piwnice. Strażak biegł i się przewrócił przez te drzwi”. A. P. zeznał (k.705) „Nie mam żalu o wyburzenie, nawet cyrkulacja powietrza jest lepsza, chyba się państwo zgodzicie. Nawet wyobraźmy sobie jakieś zagrożenie terrorystyczne, kratka to jeszcze może być, bo można ją wyłamać, ale ze ścianką to już koniec”. T. D. (2) dodał (k.714v.), że „likwidując te przegrody cyrkulacja powietrza się zwiększa i budynek osusza się w jakiś tam sposób, zwłaszcza że zostały udrożnione kratki wentylacyjne”. M. W. zeznała (k.746v.), że Później mieliśmy robić leżak wodny, ze względu na to, że mieliśmy tylko jeden zawór na budynku...Wtedy jak przyszła firma, która miała to wykonywać znowu było utrudnione przez te piwniczki, jak była firma to nie było mieszkańców, jak mieszkańcy przychodzili, to firma chciała iść do domu”.

Z treści decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. W.. z dnia 29.06.2015r. wynika, iż kontrola odbyła się w związku z pisemnym zawiadomieniem K. Miejskiej (...) w G. W.. na wniosek Wspólnoty Mieszkaniowej w K. ul. (...) B 2. Powyższe pokrywa się z zeznaniami uczestników którzy wskazali, że „Wtedy pan kierownik, który to nadzorował pamiętając, że tych ścianek nie było i mając na uwadze też, że są kontrole na innych budynkach w mieście, powiedział, że można napisać pismo do straży miejskiej ze względu na bezpieczeństwo, bo jakby przyszła kontrola, to możemy odpowiadać jako zarząd, on pamiętał, że tych ścianek nie było” –(zeznania M. W. k.746v.); „w tamtym okresie w K. były kontrole nadzoru budowlanego na różnych osiedlach, słyszeliśmy o Osiedlu (...) i ulicy (...). Na umówione spotkanie przyjechały do nas dwie panie z nadzoru budowlanego....Postawiono nas przed faktem. Miałymy pokazać jak wyglądają piwnice. Dostałyśmy potem dokument z decyzją o wyburzeniu ścianek działowych, pod warunkiem , że jeżeli się nie dostosujemy do decyzji zostaniemy obciążeni karą” - zeznania D. W. k.718v. Powyższe wskazuje, że zarząd wspólnoty mając wiedzę, iż zabudowa piwnic jest nielegalna i zagraża bezpieczeństwu miał obowiązek zawiadomić odpowiednie organy. Wskazać należy, że zarząd ma obowiązek dbać o dobro i bezpieczeństwo wspólnoty, a nie zatajać potencjalnie niebezpieczne dla mieszkańców nielegalne zabudowy. Stąd też zarzut wnioskodawców w tym zakresie należało oddalić jako chybiony. Wskazać także należy, że dalsze utrzymywanie takiego stanu przez wnioskodawców mogłoby narazić wspólnotę na niebezpieczeństwo choćby w przypadku zalania, pożaru. Dodatkowo brak wentylacji w piwnicy nasilałby zawilgocenie budynku.

Zdaniem Sądu nie mógł się ostać także zarzut, jakoby w październiku 2014r. zarząd przy przeróbce instalacji elektrycznej w piwnicy wykrył nielegalny pobór prądu przez pana Z. W. i nie powiadomił organów ścigania a zamiast tego postanowił wykorzystać to zdarzenie w celu uzyskania poparcia Z. W., w zakresie głosowania nad uchwałami i działaniami podejmowanymi przez członków zarządu i wydał fikcyjną zgodę na podłączenie do wspólnej instalacji w 2014r., gdy Z. W. tak naprawę podłączony był od 1999r.

Odnosząc się do powyższego zarzutu to wskazać należy, że brak jest jakiegokolwiek dowodu przemawiającego za powyższym twierdzeniem. Wnioskodawca M. M. (1) zeznał (k.491v.), że nieżyjący J. B. był świadkiem gdy uczestniczka D. W. miała oznajmić, że „będzie afera, bo jest prawdopodobnie kradzież prądu i jak później dotarliśmy do dokumentów, to pan W. złożył wniosek o pozwolenie na przyłączenie do instalacji elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych pieca CO w 2014r., a ogrzewanie centralne ten pan miał od lat 90-tych, więc przypuszczamy, że przez ten okres był nielegalny pobór prądu. Świadek ten dalej zeznał, iż o powyższej okoliczności powiadomił organy ścigania. Prowadzone postępowanie przygotowawcze zostało jednak umorzona. Przy czym nie potrafił on wskazać podstawy umorzenia. L. K. dodał (k.556v.), iż „członkowie zarządu musieli wiedzieć, że pan W. korzystał od 10 lat, bo piec nie mógł chodzić na baterie. Przy czym świadek ten zeznał, iż nigdy nie był w piwnicy u pana W.. Zdaniem świadka „Piec jest widoczny jeżeli otworzy się piwnicę, a piwnica była zamknięta, a drzwi są pełne”. Zdaniem L. K. (k.558) „W sprawie pana W. widzę zarzuty, bo narażono nas na koszty. To jest nasze domniemanie co do kradzieży prądu, a chodzi o to że w 2014r. jak była zmiana, rachunek za prąd wychodził około 600 zł, w 2015r. trochę powyżej 600 zł. Wcześniejsze oscyływały około 800-900 zł – to był 2012r., 2013r.” U. G. zeznała, iż była świadkiem sytuacji, gdy (k.561) „Byłam na balkonie i widziałam jak pani W. wyszła z klatki, zawołała pana B. i mówi, że pan z firmy (...) odkrył nielegalną instalację elektryczną pana W.. Ja jeszcze zesłam na dół, spytałam pana B. czy tak było, pan B.

powiedział, że tak. Z panią W. nie rozmawiałam na ten temat”. Jeszcze raz podkreślić należy, że powyższe zeznania nie poparte są jakimikolwiek dowodami i stanowią jedynie dywagacje i przypuszczenia. Brak jest jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego w/w stanowisko wnioskodawców. Świadek R. Ż. zeznała wprost (k.488v.), że nie potwierdziła się okoliczność rzekomej kradzieży prądu przez Z. W., albowiem był on podłączony do swojego lokalu użytkowego, nie był on podłączony do energii z części wspólnej. M. W. zeznała (k.747), że „miał prąd podłączony, miał przewiercony przez strop do tego pieca, podłączony do siebie z lokalu. Oprócz tego były kable, bo wynajmował pomieszczenie od dzierżawcy i on miał separator tłuszczu w piwniczce po drugiej stronie więc kable były puszczone po suficie” (k.747). Twierdzenie w tym zakresie potwierdza treść wniosku Z. W. z dnia 10.11.2014r. (k.28), w którym to zarząd wspólnoty wyraził w/w zgodę na podłączenie prądu bezpośrednio z instalacji użytkowej znajdującej się w ego instalacji użytkowej. W tym miejscu dziwi Sąd, iż kwestia ta nie była przedmiotem rozpoznania przez poprzednie zarządy wspólnoty, w skład które wchodził wnioskodawcy. Nie sposób przecież ukryć posiadania pieca i separatora tłuszczu w piwnicy. Mało tego M. K. wskazała, że złapano na kradzieży prądu „pana W.” (k.557). Powyższe wskazuje, że wykonywano sprawdzenia piwnic pod kątem kradzieży prądu. Stąd też poprzedni zarząd, w tym wnioskodawcy, musiałby posiadać wiadomości odnośnie pobierania prądu przez Z. W. z własnego lokalu, który to nie ukrywał nawet tej okoliczności (zwisające kable w piwnicy) – jeżeli tak faktycznie by było.

Wnioskodawcy zarzucili także, że wniosek w kwestii podłączenia nowego zasilania (...) wniósł do zarządu także J. B.. W odpowiedzi z dnia 21.10.2014r. zarząd miał wyrazić zgodę w/w na podłączanie zasilania elektrycznego z klatki schodowej do jego piwnicy po spełnieniu szeregu warunków m.in. podpisania umowy z energetyką i założeniu licznika oraz samodzielnym uiszczaniu opłat i zrobieniu instalacji elektrycznej. Powyższe stawia pod znakiem zapytania na czym miał polegać zarzut wobec zarządu wspólnoty. Logicznym jest jeżeli J. B. chciał korzystać z prądu to wymagało to od niego zainstalowania licznika, jak i poprowadzenia instalacji elektrycznej. Wspólnota nie miała żadnego obowiązku pokrywać kosztów przyłącza. Umożliwiono mu podłączenie stąd też zarzut w tym zakresie jako bezpodstawny należało oddalić.

Pełnomocnik wnioskodawców wskazał, iż pismem z dnia 29.06.2015r. U. G. miała zostać poinformowana, że daszek nad jej balkonem nie jest elementem konstrukcji trwale połączonej z budynkiem i w razie szkody poniesie ona odpowiedzialność. Dodatkowo wskazano, że napływają skargi sąsiadów. Wnioskodawczyni miała poinformować zarząd, że przeprowadzony przegląd budowlany nie wykazał jakichkolwiek uchybień jak i miała załączyć oświadczenie sąsiadów, którzy nie składali skarg. Na tle powyższej sytuacji nie sposób wywnioskować na czym miałby polegać zarzut względem uczestników. Z treści pisma zarządu wspólnoty (k.31) wynika niezbicie, iż nie nakazano wnioskodawczyni U. G. rozebrania konstrukcji daszku nad jej balkonem. Wskazano jej jedynie, że na skutek skarg sąsiadki w przypadku powstania jakiegokolwiek szkody poniesie ona odpowiedzialność z tego tytułu. Wspólnota przecież nie mogła odpowiadać za szkody z tego tytułu. Zdaniem wnioskodawcy M. M. (1) (k.491v.) obecny zarząd próbuje „uzyskać jakieś pozwolenia dokumenty od tej pani (U. G.), pozwolenie budowlane jeśli dobrze pamiętam, gdzie na tego typu konstrukcje nie są wymagane”. E. M. dodała (k.493), że ewidentnie zarząd skłócił wnioskodawców z pozostałymi lokatorami „Przykładem jest pani G., która ma zadaszony balkon, która otrzymała pismo, że skarżą się lokatorzy klatki A, że woda z tego daszku spływa na balkony i przeszkadza, więc pani G. wystosowała pismo do lokatorów, gdzie lokatorzy się podpisali, że oni nie wnoszą żadnych skarg na panią G.”. Według M. K. (k.558v.) „do pani Uli G. są zarzuty jakoby to nielegalnie zbudowała ten daszek”. Sama U. G. zeznała (k.561), że otrzymała „pismo od pani W., że muszę podać projekt budowlany, a ja nie mam, mam tylko zgodę wspólnoty”. Z treści zeznań uczestników wynika, iż sprawa dotyczyła skarg sąsiadki C., która zgłaszała, że jej balkon zalewany jest z daszku U. G. (zeznania H. B. k.700 v., zeznania D. W. k.719, zeznania M. W. k.747). Przyczyną zalewania była także niedrożność rynien, która została usunięta przez administrację budynku (zeznania D. W. k.719). Następnie pani C. miała podpisać pismo wnioskodawczyni, że jako sąsiadce nie przeszkadza jej w/w daszek. Powyższe potwierdza treść pisma uczestniczki z dnia 06.07.2015r., gdzie pod pozycją 4 znajduje się podpis K. C. (2) (k.33). Stąd też logicznym jest że wobec załatwienia sprawy zarząd nie podejmował już jakichkolwiek kroków w tym zakresie skoro zainteresowana już nie popierała swojego zarzutu względem U. G.. O powyższym poinformował pisemnie wnioskodawczynię U. G. pismem z dnia 15.07.2015r. (k.34). Trudno czynić zarzut, że poproszono wówczas U. G. o przedłożenie kopii pisma poprzedniego zarządu wspólnoty wyrażającego zgodę na wykonanie zadaszenia nad jej balkonem. U. G. przedłożyła kopię wydanego

jej pozwolenia (k.36) wobec czego zarząd wspólnoty uznał sprawę za załatwioną. Powyższą sytuację trudno uznać za działania określone w treści art. 26 ustawy o własności lokali. Wręcz przeciwnie. Zdaniem Sądu należałoby się zastanowić czy zgoda poprzedniego zarządu nie była niewystarczającą do wyrażenia zgody na wybudowanie daszku. Powyższa instalacja wpłynęła na wygląd całego budynku. Nie każdemu współwłaścicielowi mogła się taka zabudowa podobać. Przykładowo K. P. (2) zeznał (k.707), że nie przeszkadza mu daszek, jednakże „Rumunii czy Ukrainy nie powinniśmy robić na budynku”. Skoro jednak w niedalekiej przyszłości mają być robione nowe zadaszzenia, nad wszystkimi balkonami i jak na razie nie przeszkadza to zadaszzenie pozostałym mieszkańcom, to taki stan może oczywiście pozostać.

Kolejnym zarzutem kierowanym względem zarządu była okoliczność, iż przy montażu stojaków na rowery nie uwzględniono potrzeb wszystkich mieszkańców, a stojaki zostały zamontowane głównie z przodu, przy sklepach, a jedynie dwa z nich z tyłu, z czego jeden przy klatce członka zarządu, a drugi na zapleczu lokalu użytkowego. Na wstępie wskazać należy, że wniosek o wydanie pozwolenia przez Burmistrza K. na zamontowanie stojaków na rowery został wystosowany przez zarząd w dniu 15.05.2014r. Wówczas o w skład zarządu wchodziła wnioskodawczyni M. K., która wniosku tego nie podpisała (k.46). Dodatkowo ustawienie stojaków zostało narzucone w piśmie Burmistrza Miasta K. (k.47) gdzie wyrażono zgodę na montaż stojaków od strony klatek oraz przy zakolach od ul. (...)”. Jednocześnie montaż stojaków miał być zgodny z załączonym do pisma szkicem poglądowym usytuowania przedmiotowych stojaków. Jak wynika z zeznań zarówno wnioskodawców jak i uczestników stojaki na rowery nie są zapełnione „Stojaki na rowery, które są obecnie nie są zapełnione”- zeznania M. K. k.560; „Nie ma obłożenia tych stojaków, to jest dla wszystkich, nigdzie nie jest wyznaczone dla kogo to jest”- zeznania G. W. (k.703v.); „Rzadko jest tam jakiś rower” -zeznania A. P. (k.705). Jednocześnie uczestnik G. W. wskazał, że stojaki są usytuowane kilka metrów od klatki B. A. M. zeznała (k.717), że „Mieszkańcy klatki B Mają kawałeczek do tych stojaków, nie potrafię powiedzieć ile to jest metrów tyle co z klatki do klatki”. Skoro więc stojaki nie są obłożone, a ponadto znajdują się najwyżej kilka metrów od klatki B nie sposób zrozumieć zarzutu wnioskodawców w tym zakresie. Na marginesie wskazać należy, że D. W. zeznała, że „pani K. stwierdziła, że stojak na rowery nie przed ich klatką nie jest potrzebny” (k.719v.). Powyższą okoliczność potwierdziła M. W., która wskazała, iż szkic ustawienia stojaków został nakreślony przez M. K. (k.747v.)

Nie mógł się także ostać zarzut, że członkowie wspólnoty dają M. W. pełnomocnictwa in blanco, co ma służyć zaspokajaniu ambicji i realizacji założonych przez nią planów. M. M. (1) wskazał (k.492), że nie ma zastrzeżeń co do rzetelności finansowych, ma jedynie zastrzeżenia co do pełnomocnictw pani W. wystawionych na jej osobę gdzie posługiwała się nimi w uchwałach dotyczących absolutorium i sprawozdań finansowych. E. M. dodała (k.493), że zarząd, a głównie pani W. ma dużo pełnomocnictw i podpisuje swoim pełnomocnictwem uchwały, które dotyczą zarządu, a nie powinna. Zdaniem L. K. (k.557) „pani W. nieprawidłowo posługuje się wystawionymi na nią pełnomocnictwami” w kwestii udzielenia absolutorium. Przy czym zaznaczył on, że nie zaskarżył tych uchwał, albowiem „nie jesteśmy za absolutorium tzn. przeciw”. Wnioskodawcy nie wykazali, w żaden sposób swojego twierdzenia w tym zakresie. Bezsposornie członkowie wspólnoty, z powodu nieobecności udzielali M. W. pełnomocnictw, przy czym wiedzieli oni jakiej kwestii one dotyczą. „Na pewno ci co zostawiali pełnomocnictwa byli świadomi tego co pospisują i czemu ma to służyć”- zeznania H. B. k.700, „jeżeli dają mi pełnomocnictwo, to przed każdym zebraniem kontaktuję się i to jest do konkretnego zebrania. Informuję jakie będą uchwały, nieraz trzeba dużo czasu poświęcić na wytłumaczenie, ale pełnomocnictwa są podtrzymywane”- zeznania M. W. (k.747v.). Pozostaje kwestia, czy faktycznie właściwe jest korzystanie z pełnomocnictw przy absolutorium, ale nie jest to kwestia oczywista, ponadto wnioskodawcy nie wykazali w żaden sposób, aby głosy te przeważały, i nie wykazali tego w żadnej uchwale. Dodatkowo uchwały tej nie zaskarżyli tego powodu, chociaż mają w tym względzie doświadczenie i wiedzę.

Bezprzedmiotowym okazał się także zarzut, iż M. W. założyła kamerę celem inwigilacji mieszkańców klatki B. Montaż kamery odbył się za zgodą zarządu, ale bez zgody wspólnoty. Dopiero następnie podjęto uchwałę w tym przedmiocie, która to została przez wnioskodawców zaskarżona. Zarzucili, iż o powyższym nie powiadomił ich zarząd a jedynie administrator.

Bezsposornie M. W. ze względów bezpieczeństwa zamontowała kamerę nad oknem lokalu użytkowego, którego jest właścicielem. Jak wynika z treści notatki służbowej agencji ochrony mienia (k.232) nieznanymi sprawcami dokonano aktu

wandalizmu poprzez wymazanie drzwi wejściowych do jej lokalu smarem. W treści notatki służbowej nakazano M. W. założenie systemu monitorującego. M. W. zeznała, iż poprzedni administrator wspólnoty (...) w K. wskazał, jej że do montażu kamery będzie jej potrzebna zgoda zarządu (k.748). Wskazać należy, że mowa jest o administratrix, którego powrotu domagają się wnioskodawcy. Dopiero nowy administrator wspólnoty tj. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zwrócił M. W. uwagę, iż winna ona posiadać zgodę wspólnoty na zamontowanie kamery monitorującej. W związku z powyższym podjęta została stosowana uchwała w tym zakresie, która to została następnie zaskarżona przez wnioskodawców. Dla dobra sprawy zawarto ugode, w której to M. W. wyraziła zgodę na ustawienie kamery tak, aby nie obejmowała swoim zasięgiem wejścia do klatki B (k. 82 akt SO w Gorzowie W.. sygn. I C 1251/15). Jeszcze raz podkreślić należy, że brak jest jakichkolwiek dowodów, które wskazywałyby na okoliczność, że kamera nad lokalem M. W. została zainstalowana celem śledzenia mieszkańców klatki B. Uczestniczka H. B. zeznała (k.700v), że po jednym z burzliwych zebrań pani W. miała zasmarowane zamki smarem i pracownica nie mogła wejść, otworzyć sklepu. G. W. zeznał (k.703v.), że „kamera została założona z powodu zasmarowania jakąś substancją zamka wejściowego do drzwi”. A. P. dodał, że (k.705) nie dziwi się decyzji M. W. co do zainstalowania kamery. Zeznał, że przez 22 lata prowadził działalność gospodarczą, usytuowaną kilka metrów od bloku i pomimo tego kilkakrotnie miał włamania do lokalu. Pomijając powyższe, skoro strony zawarły ugode, to nie ma już kwestii rozpatrzenia zarzutu w tym zakresie. M. W. wykonała ugode z kilkudniowym opóźnieniem spowodowanym natłokiem pracy instalatora. Wnioskodawcy zaś nie zwrócili całości kosztów do których byli zobowiązani. Na marginesie wskazać należy, że wnioskodawcy nie mieli zastrzeżeń do montażu kamery przez uczestnika D. nad jego lokalem. Uchwała w tym zakresie przeszła większością głosów (k.351). Powyższe skłania Sąd do uznania, iż wnioskodawcy kierowali się kwestiami osobistymi wobec M. W., a nie ogólnym sprzeciwem wobec kamer.

W toku postępowania wnioskodawcy podnieśli kolejne zarzuty. Jednym z nich był zarzut omijania ich przy zbieraniu podpisów nad uchwałami. M. M. (1) zeznał (k.490) że na uchwałach widnieją podpisy wnioskodawców tylko w przypadku, gdy uczestniczą oni w zebraniu. W przeciwnym razie nic im nie jest wiadomo o podjętych uchwałach. Dopiero w ostatnim czasie wnioskodawcy są o nich informowani. Przy czym M. M. (1) nie potrafił wskazać konkretnie o jakie uchwały chodzi oraz ile było takich uchwał podejmowanych. E. M. również wskazała (k.492), że jest pomijana przy zbieraniu podpisów pod uchwałami. L. K. dodał (k.555v.), że „ostatnio gdy zbierali głosy pod remontem cokołów byli u sąsiadki, ja w tym czasie byłem w domu, pominęli mnie i poszli sobie, a ja bym chciał też wiedzieć co się dzieje i tak się dzieje ze wszystkimi uchwałami. U. G. zeznała (k.560v.), że „omijają naszą klatkę przy podpisywaniu uchwał”, by następnie wskazać, że tylko w jednym przypadku nie otrzymała od pani W. dokumentów do zapoznania się przed podpisaniem. W pozostałych przypadkach „Pani przychodziła podpisywałam, albo nie, albo się wstrzymywałam od głosu. Była taka sytuacja ostatnio, że spotkałam panią W. mówiła, żebym przysła do sklepu i zapoznała się z uchwałą, mieszkamy razem, nie poszłam do sklepu”. D. B. (1) także początkowo wskazała (k.554v.), że jest pomijana przy zbieraniu uchwał, by następnie zeznać, że „z ostatnią uchwałą, która dotyczyła remontu cokolików przysła do mnie pani W.”. A. K. także zeznał, iż jest pomijany przy podpisywaniu uchwał(k.562). Wskazał, że od godziny 8.00-16.00 nie ma go w domu. Następnie potwierdził, że oddał głos w sprawie uchwały dotyczącej zamontowania kamer u pana D., jak i w sprawie cokolików- „One były podejmowane w trybie zebrania głosów”. Uczestnicy postępowania zeznali, iż „Pomijają to (wnioskodawcy), że ich nie ma w domu, bywało tak, że odmawiali podpisywania czegokolwiek, ani za ani przeciw. Chodzą do nich, żeby zebrać te podpisy” (zeznania G. W. k.703v.), „Natomiast raz czy dwa razy pani W. prosiła nie żebym przeszedł się z nią do klatki B ponieważ mieszkańcy albo nie otwierają drzwi, albo nie podpisują za, przeciw, czy wstrzymuje się „ (zeznania T. D. (2) k.714v.), „Jeżeli zbieram głosy chodzę do wszystkich, do wnioskodawców również. Bardzo często było tak, że nikogo nie było” (zeznania D. W. k.719v.), „Chodzę nawet po 5 razy do mieszkańców” (zeznania M. W. k.748).

Z powyższych zeznań wynika, iż zbieranie indywidualne głosów pod uchwałami odbywa się wbrew twierdzeniu co niektórych wnioskodawców. Podpisy wnioskodawców w różnych konfiguracjach znajdują się zresztą pod uchwałami. Trzeba mieć na uwadze także takie czynniki jak okoliczność wykonywania pracy przez współwłaścicieli wskutek czego nie zawsze są oni w domu, przez co nie zawsze można uzyskać od nich podpis. Brak jest jakichkolwiek przepisów, które wskazywałyby, że zarząd musi zbierać podpisy do skutku. Dodatkowo wnioskodawcy także muszą współpracować, tymczasem jak wynika z w/w zeznań uczestników czasem nie chcą w ogóle podpisać się pod treścią uchwały, w

jakiegokolwiek rubryce. Potwierdzeniem prawdziwości tych twierdzeń jest zdarzenie przytoczone na rozprawie w dniu 03.11.2016r., kiedy to M. W. zeznała (k.748), że „pan D. pod jedną się podpisał, a pod drugą nie, powiedział, że się nie podpisze w żadnej rubryce i położył mi uchwałę na chodniku”. Obecni na S. wnioskodawcy nie zaprzeczyli powyższemu twierdzeniu. Dodatkowo na zgromadzonych w aktach sprawy uchwałach widnieją podpisy wnioskodawców, a ci nie potrafili wskazać, gdzie ich konkretnie pominięto, i czy na pewno pominięto czy też nie przebywali wówczas w swoim miejscu zamieszkania.

Kolejny zarzut odnosił się do zabudowania przestrzeni na strychu przez K. P. (2), który to nie został wezwany przez zarząd do jej rozebrania. Uczestnik K. P. (2) zeznał (k.707v.), że nie wykonał jakiegokolwiek samowoli budowlanej. Nie naciągnął także nikogo na żadne koszty. Drzwi do suszarni w tym miejscu na strychu były od zawsze. Wskazał, iż jednym z warunków zabudowy było wstawienie drzwi do suszarni. Pomimo tego mieszkańcy klatki posiadają klucze do tej suszarni. Wskutek zabudowy na klatce jest cieplej. Na strych wchodzi się przez drzwi, które były tam od zawsze, tylko zostały wymienione przez K. P. (2). Za drzwiami znajduje się mały korytarzyk, w którym znajdują się drzwi do mieszkania w/w oraz dwie pary drzwi do suszarni. Wszyscy mieszkańcy klatki mają dostęp do suszarni, jest ona uprzątnięta. Uczestnik wskazał, że następnie zarząd stwierdził, że jest to nielegalna budowa „bo pan K. poszedł tam coś zrobić”. Z pism kierowanych do E. P. przez poprzedni zarząd wspólnoty (k.52-53 ) wynika, że wpierw zarząd zaproponował jej uiszczenie opłaty w wysokości 100 zł miesięcznie za użytkowanie części strychowej, a następnie wezwano ją do usunięcia drzwi prowadzących na strych zamontowanych na części strychowej należącej do spółdzielni. K. P. (2) wskazał, że nie zastosował się do powyższego wezwania. Podkreślić należy, że brak jest przeciwdowodów, iż wykonanie korytarzyka było warunkiem uzyskania pozwolenia na zaadaptowanie strychu przez K. P. (2). Dodatkowo pozostali mieszkańcy klatki mają swobodny dostęp do części strychowej wspólnej. Sytuacja ta wygląda inaczej niż w przypadku piwnic, gdzie ostęp miały tylko te osoby, które z nich korzystały. I przede wszystkim wskazać należy, że wnioskodawcy nie wykazali, że zabudowa ta naruszałaby jakiegokolwiek dobro lub bezpieczeństwo mieszkańców.

Nie można się także zgodzić z zarzutem, iż członkowie wspólnoty musieli na własny rachunek zainstalować wkłady kominowe, a winny one zostać pokryte z funduszu remontowego. Zgodnie z treścią uchwały nr 7/2010 z dnia 13.04.2010r. (k.548) właściciele lokali przedmiotowej wspólnoty postanowili, że po zakończeniu przebudowy kominów, właściciele lokali którzy nie posiadają wkładów kominowych zostaną zobligowani do ich montażu do dnia 30.09.2010r. Uchwała została przyjęta 765,8 głosów „za”. Brak było głosów „przeciw” i „wstrzymał się”. Uchwała ta została podpisana przez wnioskodawców bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Nota bene w zarządzenie wówczas zasiadali wnioskodawcy M. M. (1), M. K. oraz uczestniczka D. W.. Przesłuchany M. M. (1) zasłonił się niepamięcią (k.492) wskazując, że „nie kojarzę, żeby były takie uchwały żeby warunkiem gwarancji były wkłady kominowe”. M. K. zeznała (k.560), że „Chyba podjęta została uchwała wspólnoty o tym, że mają być zamontowane wkłady kominowe kiedy ja byłam w zarządzie . Wszyscy mieli zamontować te wkłady . Ja zamontowałam te wkłady po dłuższym czasie, wszyscy zresztą. Zamontowanie nastąpiło z opóźnieniem”. Wnioskodawczyni wskazała, że opóźnienie nastąpiło z uwagi na solidarność z „panem, który był poprzednikiem” pani L., a którego to nie było stać na zamontowanie wkładu. (...) się z innym mieszkańcem wspólnoty poprzez niezakładanie wkładu kominowego miało taki skutek, iż wnioskodawcy działali na szkodę wspólnoty. Brak zamontowania wkładu spowodował utratę gwarancji na wykonane prace w tym zakresie - „Przyszedł wykonawca i powiedział, że niestety gwarancja nas nie obowiązuje, bo wsady nie są zrobione i to nie jest wina kominów tylko nasza i musieliśmy zrobić to na własny koszt”- zeznania H. B. k.701). D. W. zeznała (k.720), iż brak założenia wkładów kominowych spowodował przecieki do klatek schodowych w klatce A i C. Tym bardziej było to szkodliwe, że przecieki ujawniły się po wykonaniu remontu klatek schodowych (zeznania M. W. k.748). Skoro wspólnota mieszkaniowa, w tym wnioskodawcy, podjęli uchwałę, że zakładają wkłady kominowe na własny koszt i nie zaskarżali tej uchwały – to zobowiązani byli do jej wypełnienia. Zwłaszcza członkowie zarządu z tego czasu powinni świecić w tym względzie przykładem, a to właśnie oni zakładali wkłady później niż inni. Wobec powyższego nie mogą mieć teraz pretensji o to, że obecny zarząd doprowadził do realizacji uchwały wspólnoty, podjętej kiedy część wnioskodawców była członkami zarządu.

Z powyższym wiąże się nierozzerwalnie kolejny zarzut, iż zarząd udzielił pożyczki Z. L. na zamontowanie w/w wkładów. Z. L. zeznała (k.716), że nie było jej stać na jednorazowe wydatkowanie kwoty 1.200 zł celem założenia wkładu w

kominie. O konsultacji z M. W. napisała wniosek do zarządu wspólnoty o rozłożenie kwoty 1.100 zł w 5 ratach (k.549). Wniosek jej został rozpatrzony pozytywnie. Wskazać należy, że istotnie nie leży w gestii zarządu wspólnoty udzielanie pożyczek. Jednakże taka sytuacja była jednostkowa, kwota pożyczki była nieduża, miała ona na celu uchronienie części wspólnych przed szybką degradacją, pożyczka ta została spłacona przez Z. L. szybko i w całości. Nikt z współwłaścicieli nie miał o to pretensji do zarządu prócz wnioskodawców. Nota bene takich zastrzeżeń nie miał też M. M. (1) (k.490v.). Podsumowując, udzielenie pożyczki Z. L. nie zostało przeprowadzone zgodnie z obowiązującym prawem. Z drugiej strony nie sposób powyższego działania uznać za ciężkie naruszenie prawidłowej gospodarki. Można wysnuć wniosek wręcz przeciwny; dzięki takiemu działaniu uchroniono część wspólną przed dalszą degradacją.

Nie sposób się także zgodzić z zarzutem wnioskodawców wobec zarządu, iż nie zostali oni pouczeni przez zarząd wspólnoty o możliwości zaciągnięcia pożyczki na zainstalowanie wkładu kominowego. Z niczego nie wynika bowiem taki obowiązek zarządu (i jak wskazano dopiero on były niezgodny z prawidłową gospodarką) i tak nie było też w przypadku pani L..

Wnioskodawcy zarzucali także, iż za sprawą zarządu uchwałą z dnia 02.11.2016r. nr (...), właściciele nieruchomości wyrazili zgodę na zwrot kosztów w kwocie 1.904,54 zł właścicielowi lokalu nr (...) 2F D. Sp. j w K. za częściową wymianę rur wodnych i kanalizacyjnych na wysokości 3 m oraz części leżaka instalacji kanalizacyjnej i wodnej do korytarza w części piwnicznej (k.737). Uchwała ta została przyjęta większością głosów. Trudno uznać za poważny zarzut przeciwko zarządowi podjęcie uchwały przez wspólnotę. Zwłaszcza w sytuacji, gdy żądanie członka wspólnoty było uzasadnione - współwłaściciel dokonał remontu części kanalizacji wchodzącej w skład części wspólnej wspólnoty.

Wnioskodawcy podnieśli także, że pomimo awarii pionu kanalizacyjnego w klatce B zarząd wspólnoty nie podjął żadnych kroków w zakresie naprawy awarii. Świadek R. Ż. zeznała (k.488v.), iż z uwagi na wiek budynku docelowo do wymiany są piony kanalizacyjne. Wskazała, że w czerwcu została zgłoszona przez M. M. (1) usterka polegająca na zalewaniu jego mieszkania przez sąsiada. Po sprawdzeniu okazało się, że przyczyną zalewania jest wadliwe wykonanie przyłącza w lokalu u góry. Ustalono wymianę części pionu będącego przyczyną zalewania. M. M. (1) nie wyraził jednak zgody na wejście wykonawcy do jego mieszkania, stawiając warunek, iż zgodzi się dopiero pod warunkiem wymiany całego pionu kanalizacyjnego. Sam M. M. (1) (k.490v.) przyznał, że nie zezwolił na usunięcie tej usterki, albowiem żąda on wymiany całego pionu. Wskazał, że „awaria powstała nade mną w lokalu pana D., a w lokalu u pani K. jest pęknięty kielich”. Z uwagi na powyższe jego sąsiad pan D. nie może od dwóch miesięcy zamieszkiwać w swoim lokalu. Z powyższego wynika, iż uczestnik M. M. (1) uniemożliwia naprawę awarii czym przedłuża nieobecność swojego sąsiada z góry tj. pana D.. Przy czym z materiału dowodowego w sprawie nie wynika, iż powyższa awaria była na tyle poważna, że automatycznie skutkować musiała wymianą całego pionu. Dodatkowo z treści zeznań M. D. wynika, iż od 2,5 miesiąca nie zamieszkuje w swoim lokalu (k.493v.) przy czym przez półtora miesiąca wnioskodawca „prowadził remont, podczas tego remontu wymieniałem piec gazowy”. M. D. wskazał, że podczas tego remontu wyszło na jaw, że wyszło na jaw, że poprzedni właściciel w miejscu gdzie miał być pion kanalizacyjny minimum 110, zaadaptował toaletę, prysznic wraz z umywalką na rurze 50. Wskazał, że dokładnie „dwa tygodnie temu podczas mojego urlopu, hydraulik który miał się zająć tą sprawą ujawnił tą rurę”. Zalanie M. M. (1) miało miejsce w wyniku „bo piec gazowy pękł” „zalałem M. przez pralkę”, a nie wadliwie położonej instalacji, która powoduje jedynie, że „mi się raz czy dwa toaleta zapchała „ (k.494). Zdaniem Sądu w niniejszym przypadku mamy do czynienia nie z awarią jak upierają się wnioskodawcy, a z nieprawidłowym wykonaniem instalacji kanalizacyjnej, odkrytym podczas remontu, w części należącej do lokalu M. D.. Instalacja ta została położona około 20 lat temu-zeznania D. W. k.718v. Dodatkowo nie można uznać za awarię okoliczności dotyczące pękniętego kielicha w lokalu D. B. (1). Wnioskodawczyni ta zeznała (k.555v.), że „w jej mieszkaniu brakuje pół kielicha w kolankach, ponadto po ostatniej naprawie pani W. uległ dalszemu pęknięciu, kielich poniżej poziomu krytycznego, to w każdej chwili grozi zalaniem mieszkania. Przy czym brak jest dowodów, iż kielich przecieka, nic się nie dzieje. Zresztą kielich ten uszkodzony jest od dawna. L. K. dodał (k.556v.), że „instalacja jest w stanie krytycznym. Zgodzić się należy z wnioskodawcami oczywiście, że cała instalacja wymaga naprawy z uwagi na swój wiek. Jednakże okoliczności wskazane przez w/w wnioskodawców nie wskazują, że mamy do czynienia z awarią, tylko z potrzebą wymiany punktowej części pionów i naprawy wadliwie położonej instalacji. Zdaniem Sądu wnioskodawcy starają się wykorzystać w/w okoliczności do wymiany całości pionu kanalizacyjnego i

chcą narzucić swoją wolę w tym zakresie pozostałym mieszkańcom. Jednakże powyższe wymaga podjęcia uchwały większości celem ustalenia czy współwłaściciele chcą wymiany pionu czy całości instalacji. Takie rozwiązanie wydaje się najbardziej racjonalnym w tym przypadku. Trzeba wskazać, że nie każdy z mieszkańców widzi potrzebę wykonania remontu kuchni, bądź łazienki i nie każdego stać na takie działania.

Kolejną kwestią podnoszoną przez wnioskodawców była okoliczność, że stan techniczny balkonów zagraża życiu mieszkańców. M. M. (1) zeznał (k.492) balkony wymagają remontu „zaczynają się sypać”. „Chodzi o obrzeża zewnętrzne, na opierzeniu jest taka betonowa wylewka, ona się kruszy, piasek się sypie ze zbrojeń”-zeznania L. K. k.555v. Jednakże okoliczność ta nie została wykazana. Owszem z uwagi na wiek budynku balkony mogą wymagać remontu, jednakże przeprowadzane przeglądy techniczne wykazały, że stan budynku jest dobry (zeznania R. Ż. k.488v.), nie stwierdzono jakichkolwiek uchybień. Dodatkowo stosunkowo niedawno część balkonów była naprawiana. Fakt, iż remont balkonów został przeprowadzony źle „To błąd w sztuce bo kładli płytki późną jesienią, kiedy był przymrozek i one później odeszły, ale ja sobie je sam naprawiłem” –zeznania A. P. k.705v. Sąd nie wyklucza, iż wspólnota w przyszłości podejmie uchwałę o remoncie pozostałej części balkonów. Sam uczestnik K. P. (2) zeznał, że „Trzeba by robić remont balkonów. Na pewno pani M. będzie miała w przyszłym roku w budżecie” (k.707). Wskazać w tym miejscu należy, że wnioskodawczyni M. K. sama zeznała (k. 559), że w okresie kiedy była członkiem zarządu nie interesowała się balkonami, albowiem „w elewacji były dziury i to szpeciło”. Zaś w kwestii balkonów „Tak naprawdę to pani W. się interesowała”.

Nie sposób także zgodzić się z zarzutem dotyczącym braku jakiegokolwiek działania przez zarząd w kwestii pękających ścian. Dziwi Sąd, że skoro sprawa pękających ścian pojawić się miała wcześniej, kiedy m.in. M. M. (1), M. K. byli członkami zarządu i wówczas nie zrobiono nic w tej sprawie - „od 2005 czy 2006r. cały czas był poruszany temat pęknięcia ścian u pani B.. Ta sprawa ciągnie się już 12 lat”- zeznania H. B. k.701. „Wówczas w skład zarządu wchodziła większość wnioskodawców, cały czas się dziwiłam dlaczego ta sprawa nie została w tamtym okresie rozstrzygnięta, zwłaszcza, że teraz wnioskodawcy oskarżają nas o niepodejmowanie żadnych prób w kwestii wyjaśnienia sytuacji” ( zeznania D. W. k.720). Po pierwotnym zgłoszeniu pęknięć były założone szklane próbniki na ścianach, które nie wykazały pęknięć. Dopiero na etapie obecnego konfliktu z zarządem kwestia ta została podniesiona. Przy czym wskazać należy, że materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż jest to faktyczny i poważny problem. Z zeznań samej D. B. (1) (k- 555) wynika, że po wykonanym remoncie nie widać pęknięć na ścianach od długiego czasu. A kwestia rzekomych pęknięć u państwa K. nigdy wcześniej nie była zgłaszana, pojawiła się dopiero w tym procesie i też niejako przy okazji, w celu wzmocnienia problemu pęknięć u państwa B..

Dodatkowo wnioskodawcy zarzucili obecnemu zarządowi szereg ogólnie podjętych złych decyzji, choćby zwolnienia konserwatora. Przy czym wskazać należy, że zapłata za usługi konserwacyjne wykonywane przez poprzedniego administratora uiszczana była ryczałtowo „miesięcznie między 400 a 500 zł, a teraz za pogotowie wspólnota płaci 100 zł. Przy poprzedniej umowie i tak (wspólnota) musiała płacić ten ryczałt”- zeznania świadek R. Ż. k.489). K. P. (2) zeznał, że „Przez dwadzieścia lat, pan konserwator, pan Nerka brał pieniądze około 400 zł miesięcznie, to można przeliczyć że ponad 100.000 zł wziął przez te wszystkie lata, za naprawy brał osobno” (k.706v.). Pomimo tego zdaniem M. K. zwolnienie konserwatora było wyrazem „czystki ze strony M. W.” (k.560). Wnioskodawczyni wskazała także, że (k.560v.) przeprowadzono rozmowę z konserwatorem o obniżeniu ceny, na co ten ostatni się nie zgodził „nie obniżył ceny, bo ceny nie ma wygórowanej”. Nie sposób się zgodzić z takim twierdzeniem. Zwolnienie konserwatora spowodowało oszczędności w skali roku w kwocie 3.600 zł, co nie jest sumą małą dla tak małej wspólnoty. Tak samo ma się sprawa konserwatora od domofonów, który pobierał miesięcznie od wspólnoty kwotę 70 zł z tytułu pogotowia. Utrzymywanie takiego stanu przynosiło szkodę wspólnocie, albowiem „były 2 awarie przez 3 lata” (k.749v. zeznania M. W.”. Uczestniczka wskazała, że pierwsza awaria dotyczyła unifonu wnioskodawczyni G., którego ta ostatnia nie chciała wymienić. Natomiast druga awaria dotyczyła klatki A, gdzie zostały źle dobrane unifony, co spowodowało spalenie się systemu. Wnioskodawcy wnieśli także zastrzeżenia do obłożenia cokołu od frontu. Nie zgadzali się z tym, że budynek „ma być obłożony cokołem z trzech stron, gdzie znajdują się lokale użytkowe, a nie będzie obłożony tam gdzie znajdują się wejścia do klatek schodowych”-zeznania M. M. (1) k.491; „płytki się marmurowe kładzie, a ja nie mam pionu wymienionego „-zeznania M. D. k.494; „obecnie jest realizowana



uchwała odnośnie cokołów z marmuru, jakbyśmy mieszkali w ZUS lub w banku, a balkony się sypią”, „pani W. dba o swoje lokale usługowe, chodzi o sprawę cokołów” zeznania L. K. (k.555v., k.556). Przy czym wskazać należy, że pozostałym współwłaścicielem remont w postaci położenia cokołu nie przeszkadza, wręcz przeciwnie „stan budynku oczywiście się polepszył i wizualnie i finansowo” - zeznania H. B. k.701v., „ogólnie nasz blok pięknieje. Zadaszenia od strony sklepów są też wyremontowane, wyłożone płytkami, nie marmurami – zeznania L. J. k.706. Wskazać należy, że terakota na budynku w przyszłości ma zostać również położona od strony klatek schodowych. Stanie się tak po remoncie świetlików od piwnic. Podnieść należy, że uchwałę w przedmiocie ułożenia cokołów podpisana została przez wnioskodawców państwa D. (k.494). Stąd też nielogiczne wydaje się formułowanie przez nich teraz zarzutów względem zarządu wspólnoty w tym temacie. Zdaniem wnioskodawców nie do zaakceptowania wydawała się także zmiana administratora wspólnoty. Otrzymała się ona ze względu na „konflikt zarządu z (...) zeznania E. M. k.492v. Dodatkowo w przypadku awarii „jak był poprzedni zarząd (...), sprawa byłaby usunięta w ciągu kilku dni, dlatego (...) jest lepsze” - zeznania L. K. k.556; (...) jako administracja to sprawdzona administracja, dobrze wykonują swoją pracę” - zeznania M. K. k.558v. Przy czym dziwi ostatnie wskazane twierdzenie wnioskodawczyni, gdy sama następnie zeznała, że „Wspólnota podjęła uchwałę o zmianie administratora z (...) na spółdzielnię. Ja też podpisałam tę uchwałę, zaraz jak przyszłam do domu to doszłam do wniosku, że to największa głupota” (k.559) na tle powyższego nie sposób ustalić czym kierują się wnioskodawcy w swoim usilnym staraniu o zmianę administratora. Dodać należy, że nie jest to wniosek poparty jakimikolwiek obiektywnymi i przekonującymi dowodami. Sama wnioskodawczyni D. B. (1) (k.555) zeznała, że „Trudno powiedzieć dlaczego chcemy żeby (...) było zarządcą, tak mi się wydaje, że było lepiej z (...). Dodatkowo wnioskodawcy nie wnoszą zastrzeżeń co do sprawozdań finansowych. Żadna z uchwał w tym zakresie nie została przez nich zaskarżona. M. M. (1) zeznał (k.492), że otrzymuje sprawozdania finansowe, co do których rzetelności nie ma zastrzeżeń. W podobnym tonie wypowiedziała się D. B. (1) wskazując (k.555), że „nie mam zastrzeżeń co do jakości tych rozliczeń”. Rozliczenia były i tam i tutaj też są, nie mam zastrzeżeń - zeznania M. K. k.558v. Wnioskodawczyni M. K. zarzuciła także że M. W. wybrała ofertę firmy (...), z uwagi na okoliczność, że „to kolega pani W. z firmy (...)” (k.558). Przy czym wskazać należy, że twierdzenie to nie zostało poparte jakimikolwiek dowodem, a przy stanowczej reakcji M. W. „Właścicielem firmy (...) nie jest mój kolega” (k.752v.) Dodatkowo nie sposób uznać za ciężkie naruszenie obowiązków zarządu sytuacji gdy „po dokonaniu przeglądu gazowego, zgłosiłem pani W. nieprawidłowości polegające na tym, że pan który przeprowadził przegląd gazowy mimo stwierdzenia niewielkich ulotów nie zgłosił tego administracji, jak sam się potem tłumaczył zapomniał” - zeznania A. K. k.562. Karą za powyższe miało być, potrącenie w/w części wynagrodzenia za wykonany przegląd, czego pani W. nie dokonała. Nie wiadomo czemu miał służyć powyższy zarzut, tym bardziej że dalej wnioskodawca ten zeznał, iż instalacja jego jest jednak szczelna, pomiar był prawidłowy, zaś uloty gazu są niewielkie. Dodatkowo nie mógł się ostać zarzut pomawiania D. B. (1) przez M. W. o rozrzucanie płatków kwiatów z balkonu przez co „pani sprzątająca musi to sprzątać chciała skłócić mnie z z panią sprzątającą” (k.555), albowiem konflikt sąsiedzki nie jest przedmiotem niniejszego postępowania. Tak samo nie jest przedmiotem postępowania ewentualna kwestia parkowania samochodu (k.556) gdyż podlega ona rozpoznaniu w trybie przepisów kodeksu wykroczeń.

Nie sposób zgodzić się z zarzutem, iż obecny administrator uniemożliwia zyskanie wnioskodawcom uzyskanie dokumentów. M. M. (1) zeznał, że początkowo uzyskiwali dokumenty bez najmniejszych problemów, następnie zwiększył się czas oczekiwania na dokumenty, a ostatnimi czasy „zaczęto nam wystawiać faktury za kserowanie dokumentów” (k.491). E. M. wskazała, że „uważam, że jest gorzej, konkretnie jeśli zśliśmy do administratora, kazano nam pisać podania, nie można było uzyskać informacji. Odpowiedź była taka, że w tej chwili np. danego dokumentu nie ma, nie chciano nam wydać” (k.492v.). Przy czym wnioskodawcy nie wykazali, że dokumentacja nie jest im wydawana w ogóle. M. K. sama zeznała (k.560), że tutaj przy spółdzielni, też nie ma problemu, tylko musimy pisać i czekać i płacić za ksero”. Wydaje się logicznym, że spółdzielnia (...) nie pełni funkcji administratora jedynie dla przedmiotowej wspólnoty. Dodatkowo wnioskodawcy żądają dużej ilości materiałów co wymaga nakładu pracy. Przykładem może być potwierdzenie odbioru fotokopii 27 pozycji z dnia 15.06.2015r. (k.247-248). Na marginesie wskazać należy, że obecny administrator nie robi jakichkolwiek problemów co do możliwości przejrzenia dokumentów wspólnoty, tak jak to miało miejsce w przypadku (...) w K.- „Był wielki problem gdy chciałem przejrzeć dokumenty (zeznania G. W.

k.704). „W ówczesnej administracji tylko zarząd miał wgląd do dokumentów, aby dostać jakikolwiek dokument nieraz musiałam chodzić jako członek zarządu po 5 razy, to było utrudnione” (k.476v.).

Ostatnim z zarzutów podniesionych wobec zarządu, już pod koniec postępowania, była okoliczność, że dokonał zmniejszenia udziałów części wspólnych wspólnoty. Z treści zeznań uczestników wynika niezbicie, że inwentaryzacja wynika z braku dokumentów w tym zakresie (zeznania H. B. k.702), jak i z okoliczności, że stwierdzono uchybienia w powierzchniach ogólnych budynku i problemy do dostania się do poprzednich wykazów i mapek, które ponoć były na stanie (...) (zeznania D. W. k.720v.). Uczestniczka ta wskazała, że „...jest różnica. To jest różnica łączna, myślę, że chodzi też o piwnice, które przynależą do lokali użytkowych, gdzieś tutaj jest niejasność, która jest teraz wyjaśniania (k.721v.). M. W. wskazała (k.749-750), że dokonanie inwentaryzacji podyktowane jest okolicznością, że poprzedni administrator pobierał od wspólnoty opłaty za piwnice jak za lokal. Inwentaryzacja spowoduje, że każdy mieszkaniec będzie miał piwnicę przypisaną do lokalu i będzie jego własnością. Dodatkowo zaistnieje możliwość wystąpienia do (...) o zwrot niesłusznie pobranych opłat. Powyższe powoduje, iż zarzut wobec bezprzedmiotowości należało oddalić.

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadka R. Ż. (k.488-490), która jako pracownik administratora Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w K. wskazała, że nie ma zastrzeżeń do współpracy z zarządem. Zarząd na bieżąco współpracuje z administratorem osobiście i telefonicznie. Po zakończeniu 2015r. dokonano porównania stanu finansowego z 2014r. W wyniku racjonalnych decyzji dokonano obniżenia kosztów funkcjonowania wspólnoty. Zaproponowano inne formy usług, czy konserwacyjnych czy wynagrodzenia a administrowanie. Obniżona została także składka na fundusz remontowy o złotówkę. Świadek wskazała, że jej obserwacji wynika, iż na zebraniach jest frekwencja bardzo duża. Podkreśliła przy tym, że pomimo dwóch uchwał w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu nie uzyskały one większości. Powyższego nie zmieniła okoliczność, że indywidualne zbieranie głosów w tej sprawie zostało przeprowadzone przez spółdzielnię, a nie przez członków zarządu. Powyższe wskazuje, że współwłaściciele nie chcą odwołania obecnego zarządu.

Podsumowując wskazać należy, że analiza całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym zeznań stron i częściowo świadka, wskazywała, że zarząd, kierując sprawami wspólnoty, dokonuje racjonalnych i prawidłowych czynności. Każdego roku działalność zarządu za rok ubiegły poddawana jest ocenie, na podstawie przedstawianych przez zarząd sprawozdań i rozliczeń, i zatwierdzeniu jego działań w drodze udzielanego absolutorium. Z materiału dowodowego nie wynikało, aby w jakimkolwiek roku, którakolwiek z podjętych uchwał – poza uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na zainstalowanie kamery przez M. W.– została zaskarżona przez któregokolwiek członka wspólnoty. Obecny zarząd wspólnoty aktywnie dąży do zachowania przedmiotowej nieruchomości w jak najlepszym stanie technicznym, co znalazło wyraz z wielu pracach remontowo – modernizacyjnych przeprowadzonych na przestrzeni ostatnich lat. Sąd nie dopatrywał się także, aby jakiegokolwiek działania podejmowane przez zarząd miały pozostawać sprzeczne z wolą wspólnoty.

Wspólnota mieszkaniowa to twór, który zarządzany jest w sposób, który można byłoby określić pierwotnie demokratycznym. We wspólnocie decyduje wola większości, nawet gdy mniejszość jest przekonana o tym, że ma rację. Dopóki wola większości wybrany zarząd nie narusza prawidłowej gospodarki i wypełnia swoje obowiązki, nie można w imieniu partykularnych interesów mniejszości przymuszać większości do znoszenia stanu, na który się nie godzą. Tymczasem wnioskodawcy traktują członków wspólnoty niejako „z góry”, wskazując że tylko oni wiedzą co jest słuszne dla całej wspólnoty. Większość we wspólnocie chce pozostania obecnego zarządu. Członkowie wspólnoty oceniają to co pozostało poczynione, że zarząd działa intensywnie i nie pobiera z tego tytułu wynagrodzenia ( w przeciwieństwie do poprzedniego zarządu- „Poprzedni zarząd łącznie ze mną, raz otrzymywał wynagrodzenie za czynności przez wiele lat- zeznania M. K. k.559v.; wcześniej były wypłacane pieniądze dla zarządu 600 zł na członka –zeznania H. B. k.702,), członkowie poświęcają dużo czasu na prace na rzecz wspólnoty. W ciągu niedługiego czasu doszło do zmian na lepsze, zostały przeprowadzone remonty, budynek wygląda lepiej, opłaty są niższe, współwłaściciele – oprócz wnioskodawców - są zadowoleni, stan finansowy się poprawił. K. P. (1) wskazał wprost (k.706v.), że pan M. i pani K. działali na niekorzyść wspólnoty, zaś „Pani W. zrobiła więcej niż pani K. z panem M., pan M. przez ponad 20 lat, pani K. ponad 10 lat”. Zdaniem H. B. Zarząd jak najbardziej angażuje się w sprawy Wspólnoty Mieszkaniowej w skali 1:5 to na 5” (k.702). „Była wymiana okien, drzwi, na klatkach schodowych piwnice pięknie pomalowane”-

zeznania A. P. k.705v.; „Klatki są pomalowane w przyjemnym jasnym kolorze, gniazdka wymienione i kontakty. Piwnice również są wybialkowane”- zeznania L. J. k.706; „Od dawna nie widziałam tak zaangażowanej osoby jak pani W., która nie bierze za to ani jednej złotówki. Mamy czyste klatki, po prostu jest dobrze”- zeznania A. M. k.717. Z przedłożonych dokumentów finansowych (k.339-350) wynika niezbicie poprawa stanu finansowego, i to pomimo szeregu podjętych nakładów. Jeszcze raz podkreślić należy, że zadaniem wspólnoty jest przede wszystkim utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym, jak i zdatnym do użytku, po to aby członkowie wspólnoty mogli z tego tytułu czerpać określone korzyści. Odpowiednie postępowanie wspólnoty obejmuje czynności, istotą których jest dokonywanie wszelkiego rodzaju napraw, remontów, modernizacji i ulepszeń. Przekładając powyższe na niniejszą sprawę wskazać należy, że wspólnota nie działa dorywczo i pochopnie lecz realizuje długoterminową strategię, której celem jest poprawienie stanu nieruchomości, bezpieczeństwa mieszkańców oraz komfortu ich życia. Jednostkowe i konkretne działania mimo że są dolegliwe dla mieszkańców tak finansowo (konieczność odpowiednich wpłat), jak i praktycznie (choćby zaplanowana wymiana pionów kanalizacji), jednak w ostatecznym rozrachunku przynoszą im określone korzyści i polepszają sytuację ekonomiczną.

Sąd dał wiarę zgromadzonym w sprawie dokumentom jako autentycznym ; ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd postanowieniem z dnia 17.11.2016r. oddalił wniosek pełnomocnika wnioskodawców z dnia 09.11.2016r. o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo i dopuszczenie dowodów (k.757-776). W ocenie Sądu nie było podstaw do uwzględnienia tego wniosku albowiem nic nie stało na przeszkodzie aby ten wniosek zgłosić wcześniej w ramach określonej stronom prekluzji dowodowej. Zgodnie z treścią art. 316 § 2 k.p.c. rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu. Powyższe wskazuje, że strony zasadniczo mogą przytaczać okoliczności faktyczne oraz zgłaszać wnioski dowodowe tylko do momentu zamknięcia rozprawy w pierwszej instancji. Jeżeli Sąd odroczył ogłoszenie wyroku (art. 326 § 1 k.p.c.), strona może zgłosić wniosek o otwarciu rozprawy na nowo oraz wskazać nowe fakty i środki dowodowe, tylko jeżeli przed zamknięciem rozprawy nie wiedziała o ich istnieniu (art. 316 § 2 k.p.c.) lub nie istniała potrzeba powołania tych faktów i dowodów (co można wywieść z treści art. 381 k.p.c., który to dotyczy nowości w postępowaniu apelacyjnym). Zakaz zgłaszania nowych faktów obejmuje także zarzuty merytoryczne (np. prawo zatrzymania), z tym że według judykatury zarzut przedawnienia można zgłosić także w drugiej instancji (vide wyr. S.N. z dnia 29.07.1000r., sygn. UKN 56/99). (...) zaś w rozumieniu art. 316 § 2 k.p.c. oznacza, że okoliczności lub dowody, które mają stanowić podstawę otwarcia rozprawy, nie mogły być stronie znane przed jej zamknięciem. W niniejszym stanie prawnym sprawa toczyła się od dłuższego czasu. Wnioskodawcy mieli świadomość konieczności wykazania swoich twierdzeń. Reprezentował ich profesjonalny pełnomocnik, który mógł w odpowiednim czasie złożyć wszystkie dowody (choć trzeba zauważyć, że dwukrotnie sąd zwracał pisma pełnomocnikowi, albowiem składał je w sposób niezgodny z przepisami k.378, k.391, k.487v.). Dowody, na które wnioskodawcy się powoływali mogły zostać uzyskane już przed zamknięciem rozprawy, skoro decyzje pochodziły z dnia 14.03.2016r., i 09.08.2016r., a wyciągi bankowe obejmowały okres od 01.02.2015r. do 30.09.2016r. Ponadto wnioskodawcy od początku zarzucali obecnemu zarządowi nieinformowanie wszystkich członków wspólnoty o postępowaniach administracyjnych dotyczących wspólnoty, więc mieli też czas i możliwości zebrać materiał dowodowy , dodatkowo doszła kwestia rzekomej zmiany udziałów i związku z tym uiszczenie niższej opłaty przez M. W., które to twierdzenie zostało przez nią przyznane. Powyższe wskazuje więc, że złożone dowody nie wnoszą nic nowego o sprawy. Aneks do umowy z k.220 umowa z k.221 złożone zostały w dniu 18.03.2016r., a więc jeżeli wnioskodawcy chcieli się na nie powołać to mieli wystarczający czas. Wobec czego obecnie dowód ten i tak byłby spóźniony. Podkreślić jeszcze należy, że wnioskodawcy mają doświadczenie w pobieraniu dokumentów, więc nic nie stało na przeszkodzie, by oni lub pełnomocnik to zrobili przed zamknięciem rozprawy.

Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności ujawnionych w toku niniejszego postępowania, Sąd nie stwierdził, aby postępowanie członków zarządu wspólnoty w jakikolwiek sposób sprzeniewierzało się zasadom gospodarności i racjonalności, co miałyby uzasadniać ustanowienie zarządcy przymusowego w trybie art. 26 ustawy o własności lokali. Na marginesie wskazać należy, że wniosek o zarząd przymusowy nie jest środkiem do usunięcia niechcianych

czy osobiście nielubianych członków zarządu, ale środkiem mającym zapobiegać niegospodarności i wadliwemu zarządzaniu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd oddalił wniosek w całości (pkt. I postanowienia).

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. uznając, iż powinni je w całości ponieść solidarnie wnioskodawcy jako przegrywająca sprawę, skoro interesy wnioskodawców i uczestników postępowania były sprzeczne. Na poniesione koszty uczestników składała się opłata skarbową od dokumentu stwierdzającego ustanowienie pełnomocnictwa – 374 zł (17 zł x 22 uczestników) oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika uczestnika w kwocie 2.880 zł. Zgodnie z treścią art. 5 ust. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw z zakresu własności, innych praw rzeczowych i prawa o księgach wieczystych w sprawach związanych z korzystaniem z rzeczy wspólnej lub z zarządaniem rzeczą wspólną wynoszą 480 zł. Sąd uwzględnił wniosek pełnomocnika uczestników podwyższając przysługującą pełnomocnikowi uczestników stawkę za czynności adwokackie z uwagi na skomplikowany charakter sprawy do kwoty 2.880 zł (sześciokrotność stawki minimalnej), co stanowi stawkę maksymalną. Sąd wziął przy tym pod uwagę ilość pracy pełnomocnika, stopień skomplikowania sprawy, wnoszenie kolejnych zarzutów przez strony, do których trzeba było się odnieść oraz wyczerpujące rozprawy.

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować w rep. Ns
2. Odpis postanowienia wraz z uzasadnieniem przesłać pełnomocnikowi wnioskodawców
3. Za 21 dni lub z apelacją.