

Sz P dr Andrzej Duda
Prezydent Rzeczypospolitej Polskiej
Ul Wiejska 10, 00-902 Warszawa
E-mail listy@prezydent.pl

Do:

1/

Sz. P. Waldemar Buda
Minister Rozwoju i Technologii
Pl. Trzech Krzyży 3/5, 00 - 507 Warszawa
E-mail: kancelaria@mrit.gov.pl

2/

Sz. P. Zbigniew Ziobro
Minister Sprawiedliwości
Al. Ujazdowskie 11, 00 - 950 Warszawa
E-mail: kontakt@ms.gov.pl

3/

Sz. P. Jarosław Kaczyński
Poseł na Sejm RP
Al. Jerozolimskie 125/127, 02-017 Warszawa
E-mail: Jaroslaw.Kaczynski@seim.pl

Kancelaria Główna
Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Wpłynęło
dnia: 2022 -05- 1 8

RPW/IK

—■ 4/

Sz P dr hab Marcin Wiącek
Rzecznik Praw Obywatelskich
Al. Solidarności 77. 00-090 Warszawa
E-mail: biurorzecznika@brpo.gov.pl

5/

Ul.
E-mail:

Wnosząca Petycje

Do wiadomości:

6/

Sz. P. Dorota Cabańska
p.o. Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego
Ul. Krucza 38/42, 00 - 926 Warszawa
E-mail: kancelaria@qunb.gov.pl

7/

Sz. P. Adam Baryłka
Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i
Geodezji MRiT
E-mail: sekretariatDAB@mrit.gov.pl

Sz P Juliusz Tetzlaff
Dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa MRiT
E-mail: sekretariatDM@mrit.gov.pl

Sz. P. Dariusz Barski
Prokurator Krajowy -1 Zastępca
Prokuratura Generalnego
Ul. Postępu 3. 02-676 Warszawa
E-mail: biuro.podawcze.pk@prokuratura.gov.pl

PETYCJA

- (i) o udoskonalenie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w celu ograniczenia ryzyka nadużyć ze strony części zarządów wspólnot mieszkaniowych, w razie rażącego lekceważenia przez nie zasad prawidłowej gospodarki, innych praw oraz interesów majątkowych właścicieli lokali w budynkach wielorodzinnych,
- (ii) o udoskonalenie przepisów o nadzorze architektoniczno-budowlanym, w celu ograniczenia ryzyka wydawania przez te organy w oparciu o nierzetelne dokumenty - nieracjonalnych rozstrzygnięć dotyczących budynków wielorodzinnych ze szkodą dla ich stanu oraz lekceważeniem dla interesów majątkowych właścicieli lokali w takich budynkach,

-(iii) wraz z wnioskami do Rzecznika Praw Obywatelskich o pomoc i wsparcie w rozwiązaniu szczególnej sytuacji kryzysowej w konkretnej wspólnotie mieszkaniowej w Warszawie.

Działając w imieniu własnym, ja niżej podpisana (dalej „Wnosząca Petycję”), jako pełnoprawny obywatel Rzeczypospolitej Polskiej, dziś będąc emerytowanym urzędnikiem administracji publicznej - Kancelarii Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej, zaniepokojona narastającą od dekady dewastacją budynku wielorodzinnego przy ul. w Warszawie (dalej „Budynek”), oddanego do użytkowania na początku lat 90 tych ubiegłego wieku, jako budynek dla pracowników Kancelarii Prezydenta RP, w którym to Budynku w związku z rozpoczętym w dniu 24 08 2000 r. procesem sprzedaży lokali mieszkalnych funkcjonuje na początku tego wieku - powstała zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (dalej „UWL z 1994 r”) - jednostka organizacyjna pn Wspólnota Mieszkaniowa „” (dalej „Wspólnota”), w skład zarządu jakiej wchodzi obecnie 4 osoby fizyczne (dalej „Zarząd Wspólnoty”), z których to osób przynajmniej część podchodzi z daleko idącą nonszalancją dla zasad współżycia społecznego oraz zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością, co więcej w sposób rażąco lekceważący poręczony m.in. przez przepisy UWL z 1994 r. prawa oraz interesy majątkowe znacznej części właścicieli lokali w Budynku (dalej „Właściciele Lokali”), w tym indywidualne prawa podmiotowe Wnoszącej Petycję - będącej właścicielką lokalu mieszkalnego nr w Budynku (dalej „Lokal”), co w okresie ostatniego roku kalendarzowego doprowadziło do szeregu nieracjonalnych działań i zaniechań Zarządu Wspólnoty, które stały się przyczyną bardzo poważnego kryzysu we Wspólnocie i Budynku, do jakiego przyczyniło się niestety także wydawanie przez organy nadzoru budowlanego szczebla powiatowego w oparciu o przepisy, jakie zawiera - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlanego (dalej „UPB z 1994 r ”) nieracjonalnych i nieprecyzyjnych aktów administracyjnych w oparciu o niewiarygodne dokumenty, co następnie zapewne spowodowało zaniechanie przeprowadzenia skrupulatnych czynności wyjaśniających z zakresu prawa karnego przez część jednostek Policji - przy braku odpowiednio skrupulatnego nadzoru i odpowiedniego przeciwdziałania takim zaniechaniom ze strony prokuratury powszechnej, w związku z brakiem perspektywy szybkiego rozwiązania tego kryzysu bez wsparcia ze strony odpowiednich organów administracji publicznej-siłami własnymi Właścicieli Lokali w Budynku, z których wielu podobnie jak Wnosząca Petycję jest dziś emerytami - niejednokrotnie przerażonymi perspektywą ryzyka utraty w perspektywie najbliższych lat dorobku całego życia - lokalu mieszkalnego, w jakim pragnęliby po prostu godnie i w spokoju spędzić resztę życia, zmuszona jestem skierować do Państwa Instytucji ten nietypowy środek prawny mający być w moich intencjach: (a) dramatycznym apelem o skrupulatną analizę ujawnionych w tej Petycji zdarzeń, (b) apelem o pomoc mnie oraz innym racjonalnie myślącym Właścicielom Lokali w Budynku, a ponadto (c) apelem o podjęcie działań zmierzających dla systemowego wyeliminowania tego typu patologii z pożytkiem dla życia zbiorowego oraz wartości wymagających szczególnej ochrony w imię dobra wspólnego - Rzeczypospolitej Polskiej (takich, jak w szczególności wyrażone w treści przepisów Konstytucji RP zawartych w: art. 21 ust. 1, art 63, art. 64 ust. 1 - 3. art. 68 ust. 3 oraz art. 75 ust. 1 Konstytucji RP),

- dlatego też mając na względzie treść odpowiednich przepisów powszechnie obowiązującego prawa, jakie zawierają m.in - ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (dalej „UOP z 2014 r.”) oraz - ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (dalej „KPA”), zgłaszam:

I. -[Zbiór petycji o zmianę przepisów prawnych]:

1. Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegającą na zmianie brzmienia zdania 2 w art. 20 ust. 1 tej ustawy na: *„Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna - będąca właścicielem lokalu w rozumieniu art. 17 ustawy, chyba, że właściciele lokali zdecydują się większością głosów wynoszącą co najmniej 3/4 udziałów w nieruchomości wspólnej powierzyć wykonywanie funkcji członka zarządu osobie fizycznej posiadającej status przedsiębiorcy o przedmiocie działalności obejmującym zarządzanie nieruchomościami, o ile będzie legitymowała się ona wykupionym ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej w zakresie tej części działalności w wysokości nie niższej niż dwukrotność przychodów wspólnoty za rok poprzedni w każdym roku kalendarzowym pełnienia tej funkcji”*,
- 2 Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegająca na dodaniu do katalogu zawartego w art. 22 ust. 3 tej ustawy punktu 11 - w brzmieniu: *„11) udzielenie zgody na zawarcie przez wspólnotę kredytu bankowego lub innej zbliżonej umowy, której wartość prowadzić będzie do znacznego wzrostu opłat obciążających właścicieli lokali.”*

3. Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegającą na dodaniu do art. 23 tej ustawy ustępu 1a - w brzmieniu: „1a. Uchwała w sprawach z art. 22 ust. 3 pkt. 11 ustawy może zostać podjęta przez właścicieli lokali tylko po uprzednim odbyciu co do jej przedmiotu zebrania właścicieli, a także po dostarczeniu przez zarząd wspólnoty właścicielom lokali pisemnej informacji o szacowanych całkowitych kosztach danej umowy, a także z przewidywanym wzrostem opłat obciążających właścicieli lokali do końca jej obowiązywania.”,
4. Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegającą na dodaniu do tej ustawy art. 26a -w brzmieniu. „1. Każdy kto pełniąc funkcję członka zarządu wspólnoty utrudnia lub uniemożliwia właścicielowi lokalu wykonywanie kontroli działalności zarządu przewidzianej w art. 29 ust. 3 ustawy, w tym zwłaszcza nie udostępnia stosownych informacji i dokumentów związanych z zarządem nieruchomości wspólną przez okres dłuższy niż trzy miesiące, podlega karze grzywny.
2. Każdy kto pełniąc funkcję członka zarządu wspólnoty i nie posiadając statusu właściciela lokalu w rozumieniu art. 17 ustawy nie spełnienia warunków określonych w art 20 ust. 1 zdanie 2 przez miesiąc, podlega karze grzywny 3. Orzekanie w sprawie określonej w ust 1 i ust. 2 następuje w trybie przepisów Kodeksu postępowania w sprawach o wykroczenia. 4. W przypadku powtarzających się przypadków popełnienia przez członków zarządu wspólnoty czynów, określonych w ust. 1-2 lub innych sprzecznych z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną działań, na wniosek właścicieli lokali reprezentujących przynajmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej - właściwe jednostki prokuratury zobowiązane są do skorzystania z uprawnień strony w postępowaniu cywilnym, przy skierowaniu na drogę sądową roszczenia przewidzianego w art. 26 ust. 1 ustawy.”,
5. Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegającą na dodaniu do ww UWL tej ustawy art. 26 b - w brzmieniu: „1. W przypadku podejrzenia popełnienia przez osobę lub osoby pełniące funkcje zarządu wspólnoty czynu lub czynów zabronionych w rozumieniu przepisów Kodeksu karnego, w szczególności wypełniających znamiona czynu lub zabronionych z art 296 Kodeksu karnego, właściwe organy prowadzące zgodnie z przepisami Kodeksu postępowania karnego postępowanie przygotowawcze w sprawach takich czynów zobowiązane są uznać za pokrzywdzonych właścicieli lokali w danych budynku wielorodzinnym, jako osoby jakich interesów majątkowych bezpośrednio dotyczą takie postępowania, a nie tylko zarząd takiej wspólnoty mieszkaniowej. 2. Organ prowadzący postępowanie przygotowawcze w sprawach z ust. 1 zobowiązany jest zawiadamiać właścicieli lokali o wszelkich rozstrzygnięciach zapadłych w sprawie, w szczególności o postanowieniu o odmowie wszczęcia dochodzenia lub umorzeniu postępowania, aby zapewnić im możliwość zaskarżenia takich orzeczeń.”
6. Petycję o zmianę przepisów ww. UWL z 1994 r., polegającą na dodaniu do tej ustawy art. 29a w brzmieniu: „1. W przypadku uniemożliwienia lub ograniczenia właścicielowi lokalu przez zarząd realizacji praw przewidzianych w art 29 ust. 3, w tym w szczególności nie udostępnienia niezbędnych informacji i dokumentów związanych ze stanem nieruchomości wspólnej, zainteresowanemu właścicielowi lokalu przysługuje prawo wystąpienia do sądu o zobowiązanie zarządu do udostępnienia wnioskowanych informacji i dokumentów w wyznaczonym przez sąd terminie. 2. Sąd rozstrzyga o wniosku zainteresowanego właściciela lokalu przy zastosowaniu przepisów o postępowaniu nieprocesowym zawartych w ustawie z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego, z tym zastrzeżeniem, że: 1) o zasadności wniosku zainteresowanego właściciela lokalu sąd może rozstrzygnąć na posiedzeniu niejawnym przy uwzględnieniu pisemnych oświadczeń stron. 2) w orzeczeniu uwzględniającym wniosek zainteresowanego właściciela lokalu sąd wyznacza zarządowi termin nie dłuższy niż 14 dni, nadając jednocześnie temu orzeczeniu rygor natychmiastowej wykonalności z urzędu. 3. W razie uwzględnienia wniosku zainteresowanego właściciela lokalu sąd zawiadamia jednocześnie z urzędu właściwe organy o możliwości popełnienia wykroczenia z art. 26a ust. 1 ustawy.”;
- 7 Petycję o zmianę przepisów ww. UPB z 1995 r., polegającą na dodaniu do tej ustawy art. 66a w brzmieniu: „1. Organy nadzoru budowlanego w rozumieniu art 80 ust. 2 ustawy zobowiązane są do szczególnej skrupulatności przy wszelkich sprawach dotyczących stanu technicznego budynków wielorodzinnych, w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a także dbania o to. aby wydawane przez nich akty administracyjne były precyzyjne i nie naruszały interesów majątkowych właścicieli lokali w takich budynkach. 2. Organy nadzoru budowlanego w rozumieniu art. 80 ust. 2 ustawy zobowiązane są zapewnić czynny udział właścicielom lokali w sprawach z ust. 1, gdy wydawane w nich akty administracyjne mogą doprowadzić do konieczności poniesienia dodatkowych kosztów przez wspólnotę mieszkaniową, które będą musieli następnie pokryć właściciele lokali”:

- zaproponowane powyżej w pkt. 1-7 postulowane zmiany przepisów prawnych są w ocenie Wnoszącej Petycję przemyślane i stanowią próbę spójnej odpowiedzi systemowej na konkretne czynniki, jakie doprowadziły w latach 2021 - 2022 do sytuacji kryzysowej w Budynku, co ujawnia daleko idącą niedoskonałość dotychczas obowiązujących przepisów - skutkującą też pewnymi niepokojącymi nieprawidłowościami lub zaniedbaniami w funkcjonowaniu części organów administracji publicznej badających dotychczas tę sytuację, co zostanie przybliżone w rozważaniach zawartych w Uzasadnieniu do tej Petycji;

-jednocześnie w celu potwierdzenia spełnienia całości wymogów formalnych przewidzianych w przepisach UOP z 2014 r., Wnosząca Petycję oświadcza, że wnosi tę Petycję:

(a) w formie pisemnej (vide - art. 4 ust. 1 UOP z 2014 r.);

(b) w imieniu własnym, choć nie można wykluczyć, że niebawem stosowne oświadczenia w formie pisemnej o przyłączeniu się do tej Petycji wniosą kolejni Właściciele Lokali z Budynku, którzy podobnie jak Wnosząca Petycję racjonalnie oceniają powagę zaistniałego we Wspólnocie i Budynku kryzysu i są nim równie poważnie zaniepokojeni (vide - art. 4 ust. 2 pkt. 1 UOP z 2014 r.).

(c) ujawniając na jej stronie 1 - swoje miejsce zamieszkania oraz adres korespondencyjny, jak też adres e-mail (vide - art 4 ust 2 pkt 2 oraz ust 5 UOP z 2014 r.);

(d) czyniąc jej adresatami: (i) Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej - jako organ konstytucyjny, który dysponuje prawem inicjatywy ustawodawczej, a zatem potencjalnie może samodzielnie zainicjować projekt legislacyjny w zakresie całości postulowanych zmian, (ii) Ministra Rozwoju i Technologii - jako członka Rady Ministrów aktualnie odpowiedzialnego za kierowanie działem administracji rządowej - budownictwo, planowanie i zagospodarowanie przestrzenne oraz mieszkalnictwo, co przesądza o tym, że co do zasady w zakresie jego właściwości leżą postulaty zmian przepisów prawnych ujawnionych w pkt. 1 - 7, przy czym co do zasady charakter zmian przewidzianych w pkt 4-6 może okazać się kompetencją współdzieloną z Ministrem Sprawiedliwości, (iii) Ministra Sprawiedliwości - jako członka Rady Ministrów aktualnie odpowiedzialnego za kierowanie działem administracji rządowej - sprawiedliwość, co przesądza o tym, że co do zasady w zakresie jego właściwości leżą postulaty zmian przepisów prawnych ujawnionych w pkt 4-6, które w dużej mierze mają charakter procesowy i związane są z prawidłowym funkcjonowaniem różnego rodzaju organów ścigania lub wymiaru sprawiedliwości, (iv) Posła na Sejm RP - Pana Jarosława Kaczyńskiego, jako osobę dysponującą m.in. uprawnieniami przewidzianymi przepisami, jakie zawiera ustawa z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (dalej „UWMPIS z 1996 r.”), w tym art. 14 ust. 1 pkt. 5 UWMPIS z 1996 r. - przewidującym uprawnienie posła do uczestniczenia w podejmowaniu odpowiednich inicjatyw poselskich, a zatem do czterech organów administracji publicznej jednocześnie, co w ocenie Wnoszącej Petycję może przyczynić się do lepszego wyjaśnienia problemu, a także ograniczyć ryzyko wystąpienia zjawiska zwanego potocznie „separatyzmem resortowym” (vide - art. 4 ust. 2 pkt. 3 UOP z 2014 r.);

(d) oznaczając jej przedmiot w nazwie tej Petycji, jak postulatach ujawnionych w jej części wstępnej (vide - pkt. 4 ust 2 pkt 4 UOP z 2014 r.);

(e-) we własnym interesie, a także w interesie publicznym, gdyż Wnosząca Petycję nie wątpi, że sytuacja kryzysowa do jakiej w latach 2021 - 2022 doszło w ww. Budynku może w obecnych nietypowych warunkach gospodarczych dotyczyć nie tylko emerytów - właścicieli lokali w jednym konkretnym budynku wielorodzinnym, lecz także wielu innych właścicieli lokali z szeregu nieruchomości w całym kraju, choć nie można wykluczyć, że ta Petycja okaże się wniesiona także na rzecz osób trzecich, gdyż niebawem stosowne oświadczenia w formie pisemnej o przyłączeniu się do tej Petycji wniosą kolejni Właściciele Lokali z Budynku, którzy podobnie jak Wnosząca Petycję racjonalnie oceniają zaistniały w Budynku kryzys i są nią równie poważnie zaniepokojeni (zob. art. 2 ust. 2 UOP z 2014 r.);

(f-) wyrażam zgodę na ujawnienie tej Petycji na stronach internetowych odpowiednich organów ją rozpoznających w zakresie swojej właściwości (vide - art 4 ust. 2 UOP z 2014 r.);

II.- [Wnioski do Rzecznika Praw Obywatelskich] Jednocześnie Wnosząca Petycję kieruje apel do Rzecznika Praw Obywatelskich, aby zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Prawa Obywatelskich (dalej „URPO z 1987 r.”). przy uwzględnieniu w szczególności dyrektywy z art. 1 ust. 3 URPO z 1987 r.. dokonał całościowej analizy spraw opisanych w Uzasadnieniu tej Petycji i podjął odpowiednie działania w celu wsparcia Wnoszącej Petycję i innych Właścicieli Lokali w

Budynku w rozwiązaniu kryzysu w nim zaistniałego w wyniku nieracjonalnych i podejmowanych zapewne w złej wierze przez Zarząd Wspólnoty, w tym w szczególności rozważyć - np skorzystanie z uprawnień przewidzianych w art 14 pkt 4 URPO z 1987 r., to jest wzięcia udziału na prawach strony (analogicznych dla uprawnień prokuratora, tj przy uwzględnieniu treści art 60 ust. 1 i ust. 2 KPC) w postępowaniach cywilnych, jakie toczą się lub będą się w przyszłości toczyć w związku z tym kryzysem, a także podjął inne działania, jakie mogą zapewnić realne i skrupulatne wyjaśnienie okoliczności jego powstania.

UZASADNIENIE

1 .-[Wstęp] Wnosząca Petycję już w zawartych w jej części wstępnej rozważaniach starała się w sposób możliwie syntetyczny przybliżyć przyczyny i motywy, które zmuszają ją do wniesienia tej Petycji

Petycja ta jest przede wszystkim wyrazem bezsilności osoby, która przez całe życie starała się żyć przyzwoicie i z poszanowaniem dla porządku prawnego oraz zasad współżycia społecznego, nie tracąc nadziei, że zasady sprawiedliwości społecznej oraz dobra wspólnego to nie tylko puste frazesy.

Dlatego też Wnosząca Petycję ma jeszcze nadzieję, że wystąpienie to spotka się z odpowiednio skrupulatną analizą ze strony wszystkich organów administracji publicznej będących jego adresatami. Wnosząca Petycję ma też jeszcze nadzieję, że opisane w tej Petycji nietypowa sytuacja kryzysowa zaistniała w ostatnim roku ww Budynku znajdzie w niedalekiej przyszłości jakiś pozytywny finał, a jednocześnie przyczyni się ona do wyeliminowania tego typu lub zbliżonych patologii w praktyce stosowania prawa - z pożytkiem dla wszystkich obywateli Rzeczypospolitej Polskiej będących właścicielami lokali mieszkalnych

Wnosząca Petycję zwraca przy tym uwagę, że w części wstępnej tej Petycji zaproponowała szereg skrótów pojęciowych. Zabieg ten w intencjach Wnoszącej Petycję miał na celu ograniczenie objętości przede wszystkim Uzasadnienia do Petycji. Osiągnięcie tego celu było jednak dość trudne z uwagi na potrzebę precyzyjnego opisanie szeregu zdarzeń składających się (jako przyczyny lub skutki) na kryzys w Budynku, który zaistniał w ubiegłym roku i niestety stale się pogłębia. W ocenie Wnoszącej Petycję doprowadza do tego przede wszystkim osoba na jakiej ciążyło lub nadal ciąży podejrzenie popełnienia czynów zabronionych (nie wyjaśnione dotychczas skrupulatnie przez organy ścigania). Osoba ta obecnie okazuje ostentacyjne lekceważenie dla zasad współżycia społecznego i obowiązujących przepisów prawa, gdyż realnie kieruje sprawami Wspólnoty forsując rozwiązania niezgodne z jakimkolwiek zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością Sprzecznosc z tymi zasadami polega przede wszystkim na - tworzeniu po stronie Wspólnoty nieracjonalnych kosztów o znacznej wartości (bez stosownych uchwał ze strony Właścicieli Lokali w Budynku), podejmowaniu prób zaciągania dalszych, wielomilionowych zobowiązań - z całkowitym lekceważeniem dla elementarnych zasad zdrowego i rozsądku ekonomicznego, co więcej bez uprzedniego rzetelnego rozliczenia się z kwot uprzednio wydanych (w znacznej części bez wymaganych prawem upoważnień). Jest to osoba, która sama nie jest właścicielem lokalu w Budynku, co za tym idzie nie ponosi bezpośredniej odpowiedzialności za narastające zobowiązania Wspólnoty w myśl art. 17 UWL z 1994 r., w przeciwieństwie do osób takich jak Wnosząca Petycję. Wnosząca Petycję w przeciwieństwie do tej osoby jest właścicielem Lokalu w Budynku, stąd wszystkie te nieracjonalne działania uderzają bezpośrednio we Wnoszącą Petycję - prowadzą do realnych strat majątkowych po jej stronie, albowiem: (a) postępująca dewastacja Budynku, pogłębiona bezsensownymi działaniami z 2021 roku, prowadzi do spadku wartości Lokalu, a jednocześnie (b) ciągłego wzrostu opłat obciążających Wnoszącą Petycję bez jakichkolwiek zauważalnych od lat efektów gospodarczych.

Wnosząca Petycję pragnie podkreślić, że nie krytykuje generalnie rozwiązań zawartych w przepisach UWL z 1994 r., która obowiązuje od 27 lat. Przepisy tego aktu rangi ustawowej w momencie wejścia w życie dały szansę właścicielom lokali na wzięcie sprawy w swoje ręce i poprawienie stanu budynków, w których mieszkali. Została ona jednak oparta na założeniu, że lokalne zbiorowości ludzkie (właściciele lokali położonych w budynkach posadowionych na konkretnej nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym) najlepiej zadbają o własne interesy majątkowe. Dlatego też rozwiązania UWL z 1994 r. zostały w stopniu być może zbyt daleko idącym odformalizowane, ani nie powiązane w odpowiedni sposób z odpowiednimi ustawami procesowymi (takimi, jak UPB z 1994 r. czy też akty takie, jak KPK oraz KPC). To zaniechanie legislacyjne doprowadziło do tego, że organy administracji publicznej oraz wymiaru sprawiedliwości - niejednokrotnie dla „swoistej wygody” w czynnościach prowadzonych na potrzeby określonych postępowań, jako stronę w sprawach wspólnot mieszkaniowych

traktują tylko zarządy takich jednostek organizacyjnych - nie posiadających osobowości prawnej, a nie właściciele lokali- Jest to praktyka niejednokrotnie błędna, gdyż w pewnych sytuacjach może ona (o ile organy administracji publicznej lub wymiaru sprawiedliwości nie przeprowadzą we własnym zakresie odpowiednio skrupulatnych czynności wyjaśniających z urzędu, co w realiach życia społecznego się niejednokrotnie zdarza) prowadzić do wydawania nieprawidłowych rozstrzygnięć. Rozstrzygnięcia te kryzysowych (w tym takich sytuacjach, jak opisana dalej) będą zaś pociągały daleko idące straty bezpośrednio w sferze interesów majątkowych właścicieli lokali mieszkalnych.

Nie można też zapominać, że w realiach życia społecznego poziom aktywności lub kultury prawnej znacznej części właścicieli lokali może być niewystarczający, aby w porę dostrzec istotę kryzysu i to, iż dalsza beczynność może doprowadzić ich samych do bankructwa, gdyż wspólnota mieszkaniowa to tak naprawdę właściciele lokali. Organy administracji publicznej powinny mieć to na względzie i w odpowiedni sposób sygnalizować takie zagrożenia. Trzeba też podkreślić, że obecne czasy są nietypowe. Trwający kilka lat stan epidemii, wybuch wojny na Ukrainie, doprowadziły do daleko idącej zmiany rzeczywistości społecznej. Ich skutkami są nietypowe od lat wydarzenia - takie jak w szczególności: (a) wzrost cen materiałów budowlanych, (b) wzrost cen nośników energii, (c) wzrost kosztów kredytów, (d) inflacja. Wszystkie te czynniki powodują, że nie jest to czas na podejmowanie pochopnych i nieracjonalnych decyzji, które długofalowo mogą doprowadzić do utraty dorobku całego życia wielu osób fizycznych.

Przywołane powyżej okoliczności w ocenie Wnoszącej Petycję powodują, że sytuacja dojrzała do dokonania odpowiedniego pogłębionego przeglądu przepisów UWL z 1994 r. - w celu odpowiedniego ich udoskonalenia dla wyeliminowania ryzyka zaistnienia szeregu patologii, które mogą negatywnie wpływać na życie wielu obywateli Rzeczypospolitej Polskiej.

2. - [Podstawowe informacje dotyczące Budynku przy ul.] Dla potwierdzenia legitymacji Wnoszącej Petycję, a także ustalenia innych właścicieli lokali w Budynku oraz głównych danych związanych ze Wspólnotą, konieczne jest przytoczenie kilku podstawowych informacji w tym zakresie.

Przywołany już w części wstępnej tej Petycji - Budynek przy ul. w Warszawie składa się z czterech klatek połączonych łącznikami, w których znajduje się łącznie lokali

Budynek ten co zostało ujawnione już we wstępie tej Petycji został oddany do użytkowania na początku lat 90-tych ubiegłego wieku. Natomiast w związku z rozpoczęciem z dniem 24.08 2020 r. procesu sprzedaży lokali (kiedy jako pierwszy został sprzedany lokal nr 4) na początku tego wieku doszło do powstania w Budynku zgodnie z przepisami UWL z 1994 r wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota ta posiada m.in. numer NIP.

Budynek jest położony na działce nr ew. z obrębem o powierzchni m² (dalej „Działka”). Działka ta objęta księgą wieczystą nr (dalej „Księga Budynkowa”), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy , VII Wydział Ksiąg Wieczystych.

Wnosząca Petycję podaje dane ww. Księgi Budynkowej, gdyż zgodnie z zasadą jawności wszelkich ksiąg wieczystych umożliwia ona ustalenie głównych interesariuszy w sprawach poruszonych w tej Petycji.

W skład Zarządu Wspólnoty od połowy 2021 roku do chwili obecnej wchodzi aktualnie 4 osoby fizyczne, którymi są: (a) (nie będąca właścicielką jakiegokolwiek lokalu w Budynku), (b) (właściciel lokalu nr), (c) (właściciel lokalu nr), (d) (właściciel lokalu nr).

3. -[Główne zdarzenia w Budynku przy ul. - w 1 połowie 2021 roku] W pierwszej połowie 2021 roku doszło do szeregu zdarzeń w Budynku, które mają kluczowe znaczenie dla ustalenia istotnych przyczyn narastającego obecnie kryzysu Wspólnoty i Budynku, a także dalszych negatywnych skutków, które długofalowo mogą być oplatane dla Właścicieli Lokali w Budynku, w tym Wnoszącej Petycję.

(a.)-/ W 2021 roku rozpoczął się remont elewacji Budynku, który miał być w dużej mierze finansowany z zaciągniętego uprzednio kredytu bankowego w ING Banku Śląskim. W momencie rozpoczęcia tego remontu funkcje członków Zarządu Wspólnoty pełnili: (i) (właścicielka lokalu nr w

Budynku), (ii) (właścicielka lokalu nr w Budynku), (iii) oraz (iv) (właściciel lokalu nr w Budynku).

(b.)-/ Większość członków tego Zarządu Wspólnoty (tj. trzy pierwsze osoby wymienione w lit a powyżej) złożyła rezygnację w kwietniu 2021 po tym, jak stała się obiektem manipulacji i pomówień inicjowanych w głównej mierze przez pełniącą wcześniej przez wiele lat funkcję członka Zarządu Wspólnoty - p. , jakoby dopiero co rozpoczęte prace remontowe były prowadzone wadliwie.

(c.)-/ W wyniku przywołanej powyżej rezygnacji w skład Zarządu Wspólnoty weszli dodatkowo: (i) (osoba nie będąca właścicielem jakiegokolwiek lokalu w Budynku), (ii) (właściciel lokalu nr w Budynku), (iii) (właściciel lokalu nr) oraz (iv) (właściciel lokalu nr). Przy czym p złożył, jako jedyny rezygnację po ujawnieniu się opisanego poniżej tzw. zdarzenia korupcyjnego

(d.)-/ W dniu 7.05.2021 r. trzy osoby z Zarządu Wspólnoty (w osobach - oraz) podpisały w imieniu Wspólnoty z dr inż. - działającym w imieniu z siedzibą w umowę pn. „umowa świadczenia usług”. Jej przedmiotem miało zgodnie z pkt. 1.1. tejsze umowy być „opracowanie ekspertyzy technicznej oceniającej wykonane prace ocieplenia elewacji budynku przy al. w Warszawie wraz z podaniem technologii usunięcia wad i naprawy oraz oszacowanie kosztów tych prac”, za zapłatą zgodnie z pkt 3.1 tejsze umowy wynagrodzenia w kwocie 13.500 zł netto - powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 23% - w kwocie 16.605 zł brutto.

Już sama kwota powyższego zlecenia była nietypowa w sytuacji, gdy jej przedmiotem miała być rzekomo ocena prawidłowości ułożenia styropianu na jednej z klatek budynku. Podkreślenia wymaga przy tym, że zawarcie opisanej powyżej umowy z dnia 7.05.2021 r. w ocenie Wnoszącej Petycję nie była przewidziana planem gospodarczym Wspólnoty na 2021 rok, a Zarząd Wspólnoty nie występował do Właścicieli Lokali o podjęcie uchwały o zgodzie na zaciągnięcia tak poważnego zobowiązania majątkowego - polegającego na zleceniu sporządzenia takiej ekspertyzy

Wnosząca Petycję pragnie przy tym zaznaczyć, że ta ekspertyza nie została nigdy jej udostępniona (z rażącym pogwałceniem treści art. 29 ust. 3 UWL z 1994 r.) - przez Zarząd Wspólnoty lub osoby działające z jego upoważnienia - w formie skanu odpowiedniego dokumentu, tak Wnoszącej Petycję, jak i innym Właścicielom Lokali zainteresowanym dokonać kontroli rzetelności tego dokumentu i wydatkowanych z tego tytułu środków Dlatego też Wnosząca Petycję nie zna do chwili obecnej treści tego dokumentu, choć ma do tego oczywiste prawo wynikające z dyspozycji art. 29 ust. 3 UWL z 1994 r. Ukrywanie tego dokumentu przed Właścicielami Lokalu samo w sobie w ocenie Wnoszącej Petycję wskazuje, że jest to celowe i podejmowane w złej wierze zaniechanie ze strony Zarządu Wspólnoty (w całości lub części jego członków). Niemniej w dalszych rozważaniach ww. ekspertyza będzie jeszcze przywołana (dalej jako „Wadliwa Opinia” lub „Opinia prywatna”)

(e.)-/ W dniu 30.05.2021 r. cztery osoby z Zarządu Wspólnoty (w osobach -) podpisały w imieniu Wspólnoty z p umowę pn. „Umowa nr 01/05/2021”. Jej przedmiotem miało zgodnie z pkt 1.1. tejsze umowy być „wykonywanie czynności zastępstwa inwestycyjnego (...) oraz pełnieniu funkcji Inspektora Nadzoru Inwestorskiego dla zadania pn. docieplenie elewacji i remont balkonów oraz tarasów” w Budynku, za zapłatą: (a)- zgodnie z pkt. § 5 ust. 2 tej umowy - kwoty 1900 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 23% - kwoty 2337 zł brutto za każdy miesiąc tzw. „wykonywania czynności zastępstwa inwestycyjnego”, (b) - zgodnie z pkt. 5 ust. 3 tej umowy tzw. lednorazowego wynagrodzenia w kwocie 5000 zł netto powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 23% - w kwocie 6500 zł brutto, (c) zgodnie z pkt. 5 ust. 4 tej umowy kolejnego tzw. jednorazowego wynagrodzenia w kwocie 4700 zł netto powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 23% - w kwocie 5700 zł brutto, (d) - zgodnie z pkt. 5 ust. 6 tej umowy kwoty 5500 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 23% - kwoty 6765 zł brutto za każdy miesiąc tzw. „wykonywania czynności nadzoru inwestycyjnego”.

Już samo wynagrodzenie w powyżej umowie było nietypowe w sytuacji, gdy jej przedmiotem miało być pełnienie „funkcji inwestora zastępczego” oraz „funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego” nad robotami polegających przede wszystkim na układaniu styropianu na elewacji (nie największego - bo zaledwie lokalowego) Budynku. Co więcej te niejednoznaczne czynności wyraźnie dublowały się z zakresem tej umowy podpisanej w dniu 7.05.2021 r. Podkreślenia wymaga przy tym, że zawarcie opisanej powyżej umowy z dnia 30.05.2021 r. w ocenie Wnoszącej Petycję nie była przewidziana planem gospodarczym Wspólnoty na 2021 rok, a Zarząd Wspólnoty nie występował do Właścicieli Lokali

o podjęcie uchwały o zgodzie na zaciągnięcia tak poważnego zobowiązania majątkowego - polegającego na udzieleniu tak niejasnego zlecenia.

(f.)- / W czerwcu 2021 r. Właściciele Lokali w Budynku otrzymali list otwarty od wykonawcy trwających prac remontowych p., w którym oświadczył on m.in., że - w trakcie wykonywania prac remontowych na Budynku Pani w towarzystwie innej osoby zażądała od niego „łapówki” w kwocie 50.000 zł. płatnej w dwóch ratach po 25.000 zł każda. Wyżej wymieniona osoba poinformowała także Właściciele Lokali w Budynku, że dokonała stosownego zawiadomienia o prawdopodobieństwie popełnianie przestępstwa w Wydziale do walki z korupcją - Komendy Stołecznej Policji (dalej „Zdarzenie Korupcyjne z 2021 r.”).

Powyższe Zdarzenie Korupcyjne z 2021 r. nie zostało do chwili obecnej rzetelnie wyjaśnione, choć musi w sposób nie unikniony rzutować na ocenę szeregu nieracjonalnych działań Zarządu Wspólnoty

4. -[Rażąco wadliwe działania nadzoru budowlanego szczebla powiatowego w 2021 r.] Odrębnego omówienia wymagają całkowicie nietransparentne, rutynowe i nieracjonalne działania podjęte w 2021 roku w stosunku do Budynku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy (dalej „PINB”).

Zarząd Wspólnoty miał zwrócić się do PINB pismem z dnia 15.07.2021 r. „o podjęcie czynności w sprawie stanu technicznego docieplenia elewacji pierwszej klatki schodowej” w Budynku.

Ujawniona powyżej data jest istotna, gdyż oznacza ona, że takiego zgłoszenia Zarząd Wspólnoty (do ustalenia pozostaje kto realnie) dokonał dopiero po zaistnieniu ww. Zdarzenia Korupcyjnego z 2021 r. (vide pkt. 3 lit. f powyżej), i co należy podkreślić uprzednim zaciągnięciu bardzo dużych i niczym nieuzasadnionych zobowiązań na tzw doradców technicznych. Dlatego w tym miejscu w ocenie Wnoszącej Petycję raz jeszcze podkreślenia wymaga to, że powyższe wystąpienie Zarządu Wspólnoty zostało skierowane do PINB dopiero i znacznie po tym, kiedy Właściciele Lokali oraz organy ścigania zostali poinformowani o próbie wymuszenia przez jednego konkretnego członka Zarządu Wspólnoty korzyści majątkowej od wykonawcy w zamian za przychyłność w rozwiązaniu eskalowanego z nim sporu, co do rzekomej złej jakości dotychczas wykonanych robót. Co wymaga także podkreślenia - powyższe zdarzenia doprowadziły do całkowitego przerwania robót, a także odstąpienia przez wykonawcę od umowy łączącej go ze Wspólnotą umowy.

Na powyższe zgłoszenie Zarządu Wspólnoty - PINB miał zareagować dopiero po blisko 2 miesiącach, gdyż oględziny Budynku miały być przeprowadzone dopiero w dniu 7.09.2021 r

Dlatego w tym miejscu w ocenie Wnoszącej Petycję podkreślenia wymaga to, że ww. oględziny PINB w zakresie przerwanych z winy (przynajmniej części Zarządu Wspólnoty) odbyły się dopiero po kwartale od przerwania tych prac, a 2 miesiącach od wniesienia do PINB bliżej nieokreślonego pisma. Siłą rzeczy odbyły się one przy udziale części członków Zarządu Wspólnoty lub osób przez niego upoważnionych (zapewne tzw. doradców technicznych), które siłą rzeczy mogły nie być zainteresowane rzetelnym przedstawieniem istoty sprawy, lecz stworzeniem narracji, jakoby wykonawca dokonując zgłoszenia do organów ścigania podejrzenia popełnienia czynu zabronionego - takim nietypowym krokiem, chciał odwrócić uwagę od nienależytego wykonywania prac remontowych. Wnosząca Petycję uważa, że oględziny PINB były rutynowe i całkowicie pozorne, gdyż przedstawiciele PINB nie poczynili jakichkolwiek rzetelnych ustaleń, o czym świadczą m.in dalsze kroki przedstawicieli PINB, które oparte były na działaniach rutynowych i bezmyślnym kopiowaniu wzorów pism urzędniczych, bez jakichkolwiek rzetelnych ustaleń.

W tydzień po przeprowadzeniu ww. oględzin została wydana - decyzja PINB nr z dnia 14.09.2021 r. - znak (dalej „Decyzja PINB z 14.09.2021 r.” lub „Wadliwa Decyzja”), na której podpisanie zdecydowała się - p. -

Wnosząca Petycję ustaliła ww kalendarium czynności w 2022 r. dopiero dzięki pomocy ze strony części organów administracji publicznej - po uzyskaniu zanonimizowanego (w tym całkowicie bez sensu przez PINB, który z niewiadomych względów starał się ukryć znak pod jakim prowadził postępowanie) skanu ww Decyzji PINB z 14 09 2021 r. Dlatego też w tym miejscu warto podać kuriozalną treść tego aktu administracyjnego bardziej skrupulatnej analizie. Przeszawiła się ona w sposób następujący.

(a)/ Sentencja ww Decyzji PINB z 14 09.2021 r. brzmiała:

„(...) nakazuję Wspólnocie Mieszkaniowej usunięcie nieprawidłowości stwierdzonych w stanie technicznym części wykonanej elewacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. w Warszawie poprzez demontaż luźnych, grożących odpadnięciem elementów docieplenia wykonanego w części elewacji budynku mieszkalnego przy ul. w Warszawie w terminie 2 miesięcy od dnia w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna,

zakazuję - użytkowania przejścia bramowego zlokalizowanego pod balkonem przynależnym do lokalu nr x budynku wielorodzinnego przy ul. w Warszawie do czasu usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości

oraz zarządzam - 1 Umieszczenie na ścianach budynku zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia. 2. Wydzielenia strefy zagrożenia, przed dostępem osób. 3. Wykonanie doraźnych zabezpieczeń poprzez skucie luźnych i odspojonych części betonowych balustrad.

Roboty budowlane należy prowadzić pod nadzorem osoby uprawnionej posiadającej odpowiednie uprawnienia budowlane.

Ze względu na występujące zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia na podstawie art. 108 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego niniejszej decyzji nadaję rygor natychmiastowej wykonalności"

Sentencja przywołanej wadliwej Decyzji PINB z 14.09.2021 r. została sformułowana w sposób skandalicznie niejasny, co konkretnie ma zostać zdemontowane. Nie jest zresztą możliwe ustalenie tego na podstawie uzasadnienia do ww. Wadliwej Decyzji, które jest wyraźnie sztampowe.

Przede wszystkim w uzasadnieniu do ww wadliwej Decyzji PINB z 14 09.2021 r nie przywołano (wbrew przepisom KPA) nawet tego, co składało się na materiał dowodowy w sprawie Dlatego też można jedynie przypuszczać, że w tym zakresie bezkrytycznie bazowano na - wadliwej Opini prywatnej (vide pkt. 3 lit. d powyżej). Niezależnie od tego powyższe uzasadnienie nie zawiera jakichkolwiek precyzyjnych informacji, lecz sprawia wrażenie, jakby powstało w drodze rutynowego i bezmyślnego kopiowania jakiegoś wcześniejszego aktu administracyjnego. Jest w ocenie Wnoszącej Petycję rzadko spotykany przejaw braku jakiegokolwiek profesjonalizmu urzędniczego.

Na uwagę zasługuje także to, że ze skanu ww. wadliwej Decyzji PINB z 14 09 2021 r. uzyskanego w trybie przepisów UDIP i znajdującej się na nim pieczętki wynika, że została ona uznana za ostateczną i prawomocną z dniem 16.09.2021 r. Oznacza to, że Zarząd Wspólnoty najpierw sam wezwał PINB do podjęcia czynności, a potem odebrał i rzekł się odwołania od wydanych w następstwie podejmowanych w złej wierze działań wadliwego aktu administracyjnego (do ustalenia pozostaje, który z członków Zarządu Wspólnoty dokonał tych irracjonalnych czynności). Jest to rzadko spotykany przejaw braku jakiegokolwiek logiki oraz zdrowego rozsądku.

Jedynym wyjaśnieniem dla takich zaniedbań w ocenie Wnoszącej Petycję może być tylko to, że powyższy niejasny dokument urzędowy został wydany przede wszystkim w celu posłużenia się nim wobec organów ścigania prowadzących czynności wyjaśniające w sprawie podejrzenia dopuszczenia się przez co najmniej jednego z członków Zarządu Wspólnoty czynu zabronionego wyczerpującego zapewne znamiona - art. 296 § 2 KK, aby nie prowadziły dalszych i zbyt skrupulatnych czynności wyjaśniających wobec Zdarzenia Korupcyjnego z 2021 r.

5. -[Główne zdarzenia w Budynku przy ul. - w 2 połowie 2021 roku] Opisana powyżej niejasna i wadliwa Decyzja PINB z 14.09.2021 r. stała się następnie podstawą do podejmowania przez Zarząd Wspólnoty (do ustalenia w przyszłości, którzy realnie jego członkowie) szeregu działań w drugiej połowie 2021 roku.

Działania te z perspektywy czasu okazują się mieć przede wszystkim dwojaki charakter. Z jednej strony były to działania nakierowane na wpłynięcie na organy ścigania prowadzących czynności wyjaśniające w sprawie podejrzenia dopuszczenia się przez co najmniej jednego z członków Zarządu Wspólnoty czynu zabronionego wyczerpującego zapewne znamiona - art. 296 § 2 KK. aby zaniechały skrupulatnej analizy okoliczności tej sprawy. Z drugiej zaś strony były to działania nakierowane na to, aby doprowadzić do całkowitej rozbiórki zrealizowanych już prac w zakresie docieplenia części elewacji Budynku tak, jakby komuś z członków Zarządu Wspólnoty zależało tylko na tym, aby do minimum ograniczyć ryzyko zweryfikowania wadliwości Opinii Prywatnej (vide pkt. 3 lit. d powyżej).

W sposób oczywisty druga z ujawnionych powyżej grup działań Zarządu Wspólnoty (do ustalenia w przyszłości, którzy realnie z jego członków) była sprzeczna z jakimikolwiek zasadami logiki oraz zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością. Te zasady bowiem przesądzają o tym, że w razie zrealizowania prac budowlanych dużej wartości w pierwszej kolejności dąży się do ich naprawy, a nie całkowitej eliminacji Tymczasem działania Zarządu Wspólnoty przebiegały w zupełnej sprzeczności z tymi zasadami, i w perspektywie kilku dalszych miesięcy doprowadziły do

(i) - całkowitego zniszczenia zrealizowanych już robót w zakresie docieplania części elewacji Budynku - o wartości wielu tysięcy złotych, także w zakresie materiałów budowlanych o dużej wartości,

(ii) - konieczności poniesienia z budżetu Wspólnoty (a zatem na koszt Właścicieli Lokali) nie przewidzianych w planie gospodarczym kosztów prac rozbiórkowych, które nie były potrzebne i klóciły się z przyczyn ujawnionych we wcześniejszych rozważaniach z jakimikolwiek zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością,

(iii) - wszczęcia i dalszego prowadzenia przez Zarząd Wspólnoty postępowania sądowego (tzw. zabezpieczenia dowodu), które oceniane zgodnie z zasadami logiki jest już pod względem procesowym absurdem, gdyż pociąga za sobą dalsze wielotysięczne wydatki dla Wspólnoty oraz Właścicieli Lokali, choć nie może doprowadzić już do osiągnięcia celów tego typu postępowań.

Co znamienne przed wdrożeniem żadnego z powyższych działań Zarząd Wspólnoty nie występował do Właścicieli Lokali o podjęcie uchwały w celu uzyskania akceptacji do podjęcia tego typu w sposób oczywisty przekraczających zakres zwykłego zarządu działań oraz wynikłych z nich olbrzymich kosztów. Jest bowiem oczywistym, że nie mieści się w zakresie czynności zwykłego zarządu sytuacja, gdy Zarząd Wspólnoty pragnie zrealizować kosztowne prace rozbiórkowe nie przewidziane planem gospodarczym, co więcej w taki sposób, że w niedalekiej przyszłości konieczne będzie ponowne zrealizowanie tych samych robót budowlanych z budżetu Wspólnoty - a zatem na koszt Właścicieli Lokali w Budynku (vide - tiret (i)- oraz tiret (ii) powyżej). Dlatego też w ocenie Wnoszącej Petycję każde z tego typu działań może być oceniane jedynie, jako działanie na szkodę interesów majątkowych Właścicieli Lokali w Budynku.

Z powyższych generalnych względów - szczególnej uwagi przy analizie przyczyn kryzysu w Budynku wymaga w ocenie Wnoszącej Petycję przede wszystkim kilka zdarzeń zaistniałych w drugiej połowie 2021 r Są one następujące:

(a.)- Jednym z pierwszych kroków (zapewne po uzyskaniu ww. wadliwej Decyzji PINB z 14.09.2021 r.) było zainicjowanie przez Zarząd Wspólnoty (cały lub część jego członków) tzw. „sprawy z zawiadomienia Wspólnoty dotyczącej czynów zabronionych związanych z pracami remontowymi”, która miała doprowadzić do wszczęcia przed Prokuraturą Rejonową Warszawa Mokotów postępowania o znaku (dalej „Sprawa z nierzetelnego Zawiadomienia”).

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że oznaczony powyżej cytat pochodzi z jednej nielicznych lakonicznych informacji (łącznie dwóch znanych Wnoszącej Petycję) wysłanych mailowo przez Zarząd Wspólnoty w dniu 4.01.2022 r. Na uwagę zasługuje przy tym także to, że powyższa wiadomość mailowa z dnia 4.01.2022 r. została wysłana z adresu mailowego wskazanego Właścicielom Lokali z Budynku do komunikacji z Zarząd Wspólnoty (w odpowiedzi na zapytanie mailowe osoby upoważnionej przez Wnoszącą Petycję z dnia 24.12.2021 r.) - w taki sposób, aby niemożliwe było ustalenie kto realnie z członków Zarządu Wspólnoty jest nadawcą tego komunikatu lub bierze odpowiedzialność za jego treść, albowiem komunikat ten podpisano „Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „”. Jest to w przypadku organów kolegialnych oczywistym złamaniem jakichkolwiek cywilizowanych zasad komunikacji, które nie sposób oceniać inaczej jak działanie w złej wierze lub dość prymitywnym postrzeganiu rzeczywistości ze strony nieustalonego nadawcy tego typu komunikatów. Warto też zwrócić uwagę na to, że w ww. komunikacie z 4.01.2022 r. pochodzącym ze skrzynki e-mail Zarządu Wspólnoty złożono oświadczenie o treści „W odpowiedzi na wezwanie z dnia 24 grudnia 2021 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. informujemy o następujących prowadzonych postępowaniach, w których uczestniczy Wspólnota (...) 2) przed Prokuraturą Rejonową Warszawa - Mokotów pod sygn akt - sprawa z zawiadomienia Wspólnoty dotycząca czynów zabronionych związanych z pracami remontowymi”. Powyższa informacja zważywszy na datę 4.01.2022 r. nadania cytowanego komunikatu okazała się nierzetelna, a w części po prostu nieprawdziwa. Co znamienne dalsze maile osoby upoważnionej przez Wnoszącą Petycję o udostępnienie skanu tego zawiadomienia i wszystkich ewentualnych wystąpień skierowanych w tym postępowaniu do organów ścigania Zarząd Wspólnoty ignoruje od lutego bieżącego roku, a zatem od ponad kwartału.

Dlatego też Wnosząca Petycję zmuszona była w pierwszym kwartale tego roku zwrócić się do jednostek prokuratury powszechnej o pomoc, aby uzyskać jakiegokolwiek rzetelne informacje o realnym przebiegu ww. postępowania. Użytecznym środkiem w tym zakresie okazały się przepisy, jakie zawiera - ustawa z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (dalej „UDIP z 2001 r.”). Z uzyskanych w ten sposób informacji wynika, że:

(b.)- W zawiadomieniu inicjującym postępowanie o znaku (dalej „Nierzetelne Zawiadomienie z 2021 r.”)- Zarząd Wspólnoty (całość lub część jego członków) donosił organom ścigania o rzekomym popełnieniu czynów zabronionych z art. 271 § 1 KK (poświadczenie nieprawdy), art. 286 § 1 KK (oszustwo), art. 296 § 1 KK (wyrządzenie szkody przez nadużycie zaufania w prowadzeniu spraw majątkowych jednostki organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej). Już samo takie absurdalne określenie czynów rzekomo zabronionych w ocenie Wnoszącej Petycję wskazuje, że zostało ono dokonane (zapewne z powołaniem się na ww. niejasną i wadliwą Decyzję PINB z 14.09.2021 r) przede wszystkim po to, aby skłonić organy ścigania do zaniechania przeprowadzenia skrupulatnych czynności wyjaśniających w sprawie podejrzenia dopuszczenia się przynajmniej przez jednego z członków Zarządu Wspólnoty czynu zabronionego wyczerpującego zapewne znamiona - art 296 § 2 KK

(c.)- Opisane powyżej Nierzetelne Zawiadomienie z 2021 r. (vide - lit. b powyżej) nie zostało uznane za przekonywujące, gdyż w opisanym powyżej Sprawie z nierzetelnego Zawiadomienia (vide - lit. c powyżej) zostało wydane - postanowienie Prokuratury Rejonowej Warszawa - Mokotów z dnia 21 października 2021 r. o odmowie wszczęcia śledztwa (dalej „Postanowienie Prokuratorskie z 21.10.2021 r.”). W tymże Postanowieniu Prokuratorskim stwierdzono na podstawie z art. 17 § 1 pkt. 2 KPK, że nie dostrzega się jakichkolwiek znamion czynów zabronionych, na jakich rzekome istnienie wskazywał Zarząd Wspólnoty (całości lub część jego członków) w swoim Nierzetelnym Zawiadomieniu z 2021 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że źródłem informacji większości powyższych informacji o Sprawie z nierzetelnego Zawiadomienia (vide - lit. b i c powyżej) dla Wnoszącej Petycję nie był Zarząd Wspólnoty lub osoby działające z jego upoważnienia, lecz - pismo Prokuratury Okręgowej w Warszawie z dnia 8 marca 2022 r. - znak (dalej „Pismo Prokuratorskie z 8.03.2022 r.”).

(d.)- Zarząd Wspólnoty (do ustalenia w przyszłości, którzy realnie jego członkowie) złożył na ww. Postanowienie Prokuratorskie z 21.10.2021 r o odmowie wszczęcia śledztwa - zażalenie. Zostało ono przekazane w dniu 22.11.2021 r. do Sądu Okręgowego w Warszawie i zarejestrowane tam pod sygn akt. Ten jednak Sąd postanowieniem z dnia 25 01.2022 r - uznał się niewłaściwym, lecz przekazał tę sprawę do rozpoznania Sądowi Rejonowemu dla Warszawy - Mokotowa

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że źródłem także powyższej informacji dla Wnoszącej Petycję nie był Zarząd Wspólnoty lub osoby działające z jego upoważnienia, lecz organy wymiaru sprawiedliwości, tj. Prokuratura Okręgowa w Warszawie (w ww Piśmie Prokuratorski z 8.03.2022 r.) oraz Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie-pismem z dnia 21.03.2022 r. -.

(e.)- Jednym z kolejnych kroków (zapewne po uzyskaniu ww wadliwej Decyzji PINB z 14 09 2021 r.) było zainicjowanie przez Zarząd Wspólnoty (cały lub część jego członków) tzw. „*sprawy o zabezpieczenie dowodu dotyczącej prac remontowych*”, która miała doprowadzić do wszczęcia przed Sądem Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa postępowania o znaku (dalej „Sprawa o zabezpieczenie dowodu”) Do wniosku inicjującego to nietypowe postępowanie incydentalne zapewne załączono przed wszystkim ww. wadliwą Decyzję PINB z 14.09.2021 r.

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że oznaczony powyżej cytat pochodzi z jednej z nielicznych lakonicznych informacji (łącznie dwóch znanych Wnoszącej Petycję) wysłanych mailowo przez Zarząd Wspólnoty w dniu 4.01.2022 r. (vide - lit. a powyżej). Warto też zwrócić uwagę na to, że ww. komunikacie z 4 01 2022 r. pochodzącym ze skrzynki e-mail Zarządu Wspólnoty złożono oświadczenie o treści „*W odpowiedzi na wezwanie z dnia 24 grudnia 2021 r Wspólnota Mieszkaniowa przy ul informujemy o następujących prowadzonych postępowaniach, w których uczestniczy Wspólnota (. ..) 1) przed Sadem Rejonowym dla Warszawy - Mokotowa pod sygn akt sprawa o zabezpieczenie dowodu dotyczące prac remontowych. (.) Sprawę z pkt. 1 prowadzi adwokat, ul Zlecenie prowadzenia sprawy nastąpiło na spotkaniu oraz e-mailem.*”. Przywołana powyżej Sprawa o zabezpieczenie dowodu - zostanie omówiona w dalszych rozważaniach (vide - lit f poniżej), gdyż jej absurdalność ujawnia się dopiero po zaznajomieniu się z innymi zdarzeniami, które miały miejsce w końcu 2021 roku.

(f.)- Trzecim krokiem Zarządu Wspólnoty (po uzyskaniu niejasnej i wadliwej Decyzji PINB z 14.09.2021 r.) było zapewne podpisanie w dniu 21.10.2021 r. przez 4 osoby z Zarządu Wspólnoty (a zatem zarząd

w pełnym składzie) w imieniu Wspólnoty z firmą z siedzibą w miejscowości Pierwsze - pn Umowa nr 01/10/2021 o roboty budowlane. Jej przedmiot określono w § 1 ust. 1 tejszej umowy, jako polegający ..na wykonaniu demontażu wadliwie wykonanych warstw ocieplenia, na elewacjach: E1 oraz E8 oraz w przejściu bramowym, znajdującym się na nieruchomości przy ul. w Warszawie (...) zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora nadzoru Budowlanego nr z dnia 14 września 2021 r. (...) Szczegółowy zakres robót został określony w Decyzji PI NB nr z dnia 14 września 2021 r", za zapłatą wynagrodzenia zgodnie z § 4 ust. 1 tejszej umowy w wysokości 32.000 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT, a zatem przy założeniu stawki 8% - w kwocie 39.360 zł brutto.

Co zasygnalizowano już wcześniej powyższa umowa jest wadliwa z szeregu powodów. Przede wszystkim - zawarcie opisanej powyżej umowy z dnia 21.10.2021 r. w ocenie Wnoszącej Petycję nie była przewidziana planem gospodarczym Wspólnoty na 2021 rok, a Zarząd Wspólnoty nie występował do Właścicieli Lokali o podjęcie uchwały o zgodzie na zaciągnięcia tak poważnego zobowiązania majątkowego - polegającego na zleceniu demontażu wykonanego już docieplenia. Dlatego w tym miejscu warto przypomnieć, że tylko dwie umowy - tj. przywołana wcześniej umowa z dnia 7.05.2021 r. zlecająca wykonanie ww wadliwej Opinii Prywatnej (vide - pkt. 3 lit. d powyżej) oraz ww. umowa z dnia 21.10.2021 r. oznaczała zaciągnięcie przez członków Zarządu Wspólnoty na koszt Wspólnoty (i rachunek wszystkich Właścicieli Lokali z Budynku) zobowiązań w łączne kwocie 55.965 zł. Niezależnie od tego na uwagę zasługuje to, że ww. umowa z dnia 21.10.2021 r. nie zabezpieczała właścicielom interesów Wspólnoty, gdyż przewidywała zabezpieczenia pozyskanych z demontażu materiałów budowlanych, a zatem jak należy sądzić stanowiła dodatkowy ukryty zarobek podmiotu wybranego arbitralnie przez Zarządu Wspólnoty.

Powyższa umowa z dnia 21.10.2021 r. zawarta bez stosownego upoważnienia ze strony Właścicieli Lokali z Budynku oraz odpowiedniego zabezpieczenia elementarnych interesów majątkowych Wspólnoty oraz Właścicieli Lokali została samowolnie zrealizowana w listopadzie ubiegłego roku. Całkowite zniszczenie wykonanych częściowo w 2021 roku robót remontowych, doprowadziło do zwiększenia dewastacji Budynku, co więcej uczyniło całkowicie absurdalnym i pozbawionym sensu kontynuowanie Sprawy o zabezpieczenia dowodu (vide - lit. e powyżej) Dokonanie zabezpieczenia dowodu co do wadliwości robót, które zostały już zdemontowane, jest rozwiązaniem od strony logicznej i zdrowego rozsądku, co najmniej metodologicznie wadliwym.

6. -[Główne zdarzenia w Budynku przy ul. - w 1 połowie 2022 roku] W 2022 r zaistniało kilka zdarzeń, jakie stanowią wyraźną konsekwencję opisanych już powyżej zdarzeń zaistniałych w 2021 roku, które doprowadziły do kryzysu we Wspólnocie oraz Budynku. Przede wszystkim Zarząd Wspólnoty utrudnia Wnoszącej Petycję oraz części innych Właścicieli Lokali w Budynku realizację praw przewidzianych w art. 26 ust. 3 UWL z 1994 r.

(a.)- Zapewne na początku 2022 roku Zarząd Wspólnoty wpłacił na ww. Sprawy o zabezpieczenie dowodu (vide pkt. 5 lit. e i f powyżej) kwotę 5693,45 zł. Okoliczność tę Zarząd ujawnił jednak dopiero wiadomości mailowej z dnia 29.04.2022 r, w której znalazła się m in. Informacja - „Koszty sądowe (biegły) na dzień dzisiejszy wynoszą 5693,45 zł.”

W tym miejscu podkreślenia wymaga to, że oznaczony powyżej cytat pochodzi z odpowiedzi mailowej udzielonej przez Zarząd Wspólnoty dopiero w dniu 29.04.2022 r. na zapytanie mailowe pochodzące od Pani jednego z Właścicieli Lokali w Budynku (działającej też z upoważnienia Wnoszącej Petycję), które zostało wysłane w dniu 9.03.2022 r. Już zatem proste zestawienie dwóch ujawnionych powyżej dat ujawnia, że odpowiedź nastąpiła blisko po dwóch miesiącach od zwrócenia się przez Panią o konkretne informacje, i to zapewne tylko z tego powodu, że Zarząd Wspólnoty musiał się liczyć z koniecznością dopełnienia obowiązków przewidzianych w art. 30 ust. 1 pkt. 1 i 2 UWL z 1994 r. w zw. z art. 22 ust. 3 pkt. 2 i 3 UWL z 1994 r. Wymownym potwierdzeniem tego wydaje się to, że w dniu 6.04.2022 r. (a więcej prawie dokładnie w miesiąc od wysłania maila z wezwaniem do udzielenia konkretnych informacji) Pani otrzymała od Zarządu Wspólnoty groteskowy komunikat mailowy o treści ..Dzień dobry. // w odpowiedzi na poniższe pytanie o podstawę prawną odmowy umieszczenia faktur w e-kartotece prosimy zwrócić najpierw o podanie podstawy prawnej zobowiązującej Zarząd do takiej czynności - faktury są do wglądu w administracji w obecności członka/członków Zarządu po uprzednim ustaleniu terminu, i nikt nikomu nie broni dostępu do nich // Wszelkie przezywane informacje i odpowiedzi są wyłącznie do wiadomości Właścicieli Zarząd Wspólnoty " nie wyrażają zgody na ich wywieszanie na tablicach ogłoszeń na kłatach schodowych oraz innych miejscach na terenie nieruchomości do których mają dostęp osoby

trzecie. //Z poważaniem. Zarząd Wspólnoty /// ". Na tym tle podkreślenia wymaga także to, że ww. komunikat mailowy Zarządu Wspólnoty z dnia 29.04.2022 r. był jednym z zaledwie dwóch (znanych Wnoszącej Petycję) merytorycznych (choć bardzo lakonicznych) reakcji Zarządu Wspólnoty na maile ze strony Właścicieli Lokali w Budynku, którzy chcieli czynnie skorzystać z uprawnień wynikających z art. 26 ust. 3 UWL z 1994 r. Drugą z tych wiadomości był przywołany we wcześniejszych rozważaniach komunikat mailowy Zarządu Wspólnoty z 4.01.2022 r. (vide - pkt. 5 lit. a powyżej). Co znamienne także ww. komunikat mailowy z dnia 29.04.2022 r. (analogicznie jak opisany wcześniej komunikat mailowy) został opatrzony kuriozalnym podpisem >Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „”<. Jest to pewną regułą w przypadku komunikatów zawierających jakiegokolwiek merytoryczne informacje.

(b) -W przywołanym powyżej komunikacie mailowym z dnia 29.04.2022 r. Zarząd Wspólnoty (lub część jego członków) zamieścił też oświadczenie o treści - „ Wspólnota jest w trakcie wnoszenia powództwa. Wspólnotę reprezentuje Kancelaria Mecenasów. Koszty sądowe (biegły) na dzień dzisiejszy wynoszą 5693.45 zł. Porady prawne na dzień dzisiejszy wynoszą 16 906 zł.”

Powyższy komunikat mailowy ujawnia, jak absurdalne koszty usług prawnych poniesione zostały z budżetu Wspólnoty w wyniku nieracjonalnych działań Zarządu Wspólnoty (lub części jego członków). Suma tylko przykładowych danych (vide - pkt. 3 lit. d-e, pkt. 5 f oraz pkt 6 lit. a-b powyżej) ujawnia, że te nieracjonalne działania doprowadziły w okresie niespełna roku do zmarnotrawienia środków w wysokości przynajmniej 98.856.45 zł, a zatem z uwzględnieniem całokształtu nakreślonych powyżej okoliczności musiała już w ocenie Wnoszącej Petycję przekroczyć znacznie kwotę 200.000 zł.

(c) - Zarząd Wspólnoty nie dopełnił obowiązku przewidzianego w art 30 ust 1 pkt 3 UWL z 1994 r, który nakłada na niego obowiązek - „*zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali co najmniej raz do roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku*”, choć w 2022 r nie istniały już przeciwskazania epidemiologiczne w tym zakresie. W wyznaczonym przepisami ustawy z 1994 r. nie przestawił też jakiegokolwiek sprawozdania rocznego za 2021 rok, do chwili obecnej. Zwołał jednak na dzień 10.05.2022 r. - tzw. spotkanie w sprawie remontu. Na spotkaniu tym Zarząd Wspólnoty nie przedstawił jakichkolwiek racjonalnych argumentów dłaczego chce rozmawiać (i jak się okazało głosować w tzw. trybie obiegowym) o zaciągnięciu kolejnego kredytu bankowego „na kontynuację remontu” - przed przedstawieniem sprawozdania rocznego za 2021 rok, kiedy doprowadził do kryzysu w Budynku i wydatkował duże środki finansowe bez jakiegokolwiek upoważnienia wyrażonego w formie odpowiedniej uchwały przez większość Właścicieli Lokali w Budynku.

7. - [Rażąco utrudnianie realizacji praw z art. 29 ust. 3 UWL z 1994 r. w Budynku] Przepis zawarty w art. 29 ust. 3 UWL z 1994 r. ma od 1995 roku niezmienną brzmienie i przesądza on o tym, że - „Prawo kontroli działalności zarządu [wspólnoty mieszkaniowej - uwaga własna] służy każdemu właścicielowi lokalu [znajdującego się w budynku wielorodzinnym, zarządzanym przez jednostkę organizacyjną bez osobowości prawnej, jaką jest wspólnota mieszkaniowa - uwaga własna].” Jest to uprawnienie o fundamentalnym znaczeniu dla prawidłowego funkcjonowania każdej wspólnoty mieszkaniowej na tle treści także obowiązującego od 1995 roku w niezmiennym brzmieniu przepisu z art. 17 UWL z 1994 r., który mówi, że - „Za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości.”

Przytoczone powyżej rozwiązania ustawowe są sformułowane jednoznacznie, choć niestety nie zabezpieczono w odpowiedni sposób w przepisach UWL z 1994 r. - przed złą wolą i w pewnych wypadkach patologicznymi postawami ze strony Zarządu Wspólnoty, gdy znajdują się w nich nieodpowiednie osoby. W ocenie Wnoszącej Petycję we wcześniejszych rozważaniach został ujawniony cały ciąg tego typu sprzecznych z prawem i jakimkolwiek przepisami prawa zaniechać i działań (vide przykłady z - pkt. 4, pkt. 5 lit a-d oraz pkt. 6 lit a-c powyżej).

Nie powinno być, że Właściciel Lokalu w Budynku nie może uzyskać od Zarządu Wspólnoty lub osób działających z jego upoważnienia jakichkolwiek rzetelnych informacji co do tego - za co, ile i dlaczego będzie musiał płacić w przyszłości z powodu ich nieracjonalnych lub absurdalnych działań, ani uzyskać odpowiednich danych dla podjęcia jakiegokolwiek kluczowej dla Wspólnoty decyzji strategicznej w oparciu o racjonalne przesłanki. Nie powinno być tak, że część danych Właściciel Lokalu w Budynku uzyskuje szybciej od organów administracji publicznej w oparciu o przepisy UDIP z 2001 r., niż ze strony Wspólnoty - w jakiej ma status współdecydenta, który ponosi bezpośrednią odpowiedzialnością majątkową za zobowiązania takiej jednostki organizacyjnej zgodnie z art. 17 UWL z 1994 r.

Dlatego też podkreślenia w tym miejscu wymaga to, że w większości wypadków organy administracji publicznej (w tym zwłaszcza Prokuratura Okręgowa w Warszawie) w oparciu o przepisy ww. UDIP z 2001 r. działały szybciej i bardziej rzeczowo niż Zarząd Wspólnoty, który najwyraźniej nie szanuje czasu innych osób, w tym zwłaszcza Właścicieli Lokali z Budynku. Co jest o tyle istotne, że konkretne uprawnienia Właścicieli Lokali w Budynku poręcza (najwyraźniej tylko deklaratywnie) art. 29 ust. 3 UWL z 1994 r. Dla Wnoszącej Petycję jest to aż nazbyt dobitny argument na rzecz stanowiska, że w pełni uzasadnione są postulaty odpowiedniego udoskonalenia przepisów UWL z 1994 r. - ujawnione w części wstępnej tej Petycji.

Mając na względzie powyższe rozważania, wniesienie tej Petycji jest konieczne i uzasadnione, wobec czego niżej podpisana wnosi jej pozytywne rozpoznanie.