

Warszawa, dnia 06 sierpnia 2025 r.

Powód:

Grzegorz Grabowski
ul. Samarytanka 1B/61
03-592 Warszawa

Pozwana:

Wspólnota Mieszkaniowa "Samarytanka 1B"
ul. Samarytanka 1B, 03-592 Warszawa
Regon: 141923994

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie

ul. Poligonowa 3, 04-051 Warszawa

I Wydział Cywilny

POZEW

o stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie o stwierdzenie jej nieistnienia, a w dalszej kolejności o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wraz z wnioskiem o zabezpieczenie

Na podstawie art. 189 k.p.c. oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), działając w imieniu własnym, wnoszę o:

1. **stwierdzenie nieważności czynności prawnej** określonej jako uchwała nr 1/2025, rzekomo podjętej przez zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” w dniu 26 czerwca 2025 r.,

ewentualnie, w przypadku nieuwzględnienia powyższego żądania, o:

2. **stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1/2025¹**, jako że nie została ona podjęta zgodnie z obowiązującym prawem i w wymaganym trybie przez uprawniony organ wspólnoty,

¹ W związku z błędnym zastosowaniem przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową podwójnej numeracji uchwał nr 1/2025 (tj. uchwały z dnia 13 marca 2025 r. oraz uchwały z dnia 26 czerwca 2025 r.), powód dla przejrzystości i konsekwencji będzie odwoływał się w niniejszym pozwie do uchwały z dnia 26 czerwca 2025 r. jako do „uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r.” – tj. uchwały będącej przedmiotem zaskarżenia.

a gdyby Sąd uznał, że uchwała została skutecznie podjęta, o:

3. **uchylenie uchwały nr 1/2025** Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” z dnia 26 czerwca 2025 r., dotyczącej odwołania dotychczasowego zarządu oraz wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej „Samarytanka 1B”.

4. zasądzenie od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

WNIOSEK O ZABEZPIECZENIE POWÓDZTWA

Na podstawie art. 730 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali wnoszę o udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez:

1. ustanowienie na podstawie art. 730 § 1 k.p.c. w zw. z art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali na czas trwania postępowania, neutralnego, sądowego zarządcy tymczasowego nieruchomości wspólnej przy ul. Samarytanka 1B w osobie p. Michała Blusiewicza, licencjonowanego zarządcy nieruchomościami nr. licencji 17044² (zgoda w załączniku do pozwu) na warunkach określonych przez sąd;

ewentualnie, gdyby sąd nie uwzględnił powyższego wniosku:

2. na podstawie art. 25 ust. 2 u.w.l. wstrzymanie wykonania uchwały 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r.

WNIOSKI DOWODOWE

Wnoszę o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z poniższych dokumentów:

1. **Wydruk z komputerowej wersji księgi wieczystej**, dział I oraz II, dotyczący lokalu nr 61 wraz z aktem notarialnym miejsc garażowych nr 73 i 74, na okoliczność wykazania członkostwa powoda we wspólnocie mieszkaniowej „Samarytanka 1B”.
2. **Uchwała nr 1/2025 z dnia 26 maja 2025 r.**, na okoliczność wykazania treści uchwały stanowiącej przedmiot zaskarżenia.
3. **Protokół z uchwały nr 5/2025**, na okoliczność wykazania treści tej uchwały oraz faktu, że proces głosowania został zakończony wynikiem „uchwała niepodjęta”.
4. **Korespondencja e-mail powoda Grzegorza Grabowskiego z dnia 17 czerwca 2025 r.**, na okoliczność wyrażenia zgody na zorganizowanie zebrania z wnioskowanym przebiegiem.
5. **Korespondencja e-mail p. Joanny Morawiec z dnia 17 czerwca 2025**, na okoliczność wyrażenia zgody na organizację zebrania wspólnoty.

² Wydanej w nieobowiązującym już stanie prawnym na podstawie art. 184 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.),

6. **Korespondencja e-mail p. Huberta Sosińskiego z dnia 16 czerwca oraz 18 czerwca 2025**, na okoliczność wyrażenia zgody na organizację zebrania wspólnoty oraz na potwierdzenie trwania dyskusji nad terminem.
7. **Umowa wspólnoty mieszkaniowej „Samarytanka 1B” ze spółką KDP-Property s.c.** o administrowanie nieruchomością, na okoliczność wykazania, że wspólnota posiadała umowę i zleciła organizację zebrań administratorowi.
8. **Korespondencja e-mail p. Leszka Wodzyńskiego** do nieokreślonej (ukrytej) grupy odbiorców, na okoliczność potwierdzenia faktu przesłania informacji o zebraniu w dniu 26 czerwca 2025 r. e-mailem wraz z załącznikiem.
9. **Notatka służbowa p. Anny Rybak z dnia 10 lipca 2025 r.** dotycząca odbioru dokumentów oraz **e-mail z dnia 8 lipca 2025 r. od Grzegorza Grabowskiego do Anny Rybak** (wraz z odpowiedzią) potwierdzający brak oryginałów dokumentów we wspólnocie, na okoliczność potwierdzenia, że wspólnota nie posiada oryginałów dokumentów związanych z wnioskiem i z zebraniem z dnia 26 czerwca 2025 r.
- ~~10.~~ pusty.
11. **Uchwała nr 6/2010 z dnia 18 maja 2010** na okoliczność powołania powoda – Grzegorza Grabowskiego oraz p. Leszka Wodzyńskiego do zarządu wspólnoty.
12. **Uchwała nr 6/2014 z dnia 24 marca 2014**, na okoliczność powołania p. Joanny Morawiec do zarządu
13. **Uchwała nr 9/2024 z dnia 15 maja 2025**, na okoliczność ponownego powołania p. Leszka Wodzyńskiego do zarządu wspólnoty.
14. **Uchwała nr 5/2025 z dnia 13 marca 2025 r.**, na okoliczność wskazania treści tej uchwały oraz wykazania, że uchwała o tożsamej treści merytorycznej co uchwała nr 1/2025 z dnia 26 czerwca była już przedmiotem głosowania.
15. **Protokół z zebrania wspólnoty z dnia 13 marca 2025 r.**, na okoliczność wykazania przebiegu tego zebrania.
16. **Uchwała nr 7/2025 z dnia 13 marca 2025 r. pt. „W sprawie określenia kadencyjności członków zarządu oraz wygaszenia kadencji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B”,** na okoliczność wykazania jej treści.
17. **Dowody dotyczące decyzji zarządu z dnia 19 maja 2025 r.:**
 - a) Treść decyzji,
 - b) Zrzut ekranu ogłoszenia na portalu „wOsiedle”,
 - c) Zdjęcie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w nieruchomości,na okoliczność potwierdzenia, że głosowanie zostało zakończone, informacja o wynikach głosowania została przekazana, oraz że zamiarem zarządu było powtórzenie uchwał, które nie zostały podjęte.
- ~~18.~~ pusty.
- ~~19.~~ pusty.
20. **Korespondencja e-mail Leszka Wodzyńskiego ws. wniosku o zebranie** – na okoliczność wykazania treści i trybu złożenia wniosku „na ręce zarządu”.

- 20(1). **Ksero listy z podpisami** - na okoliczność wykazania braku możliwości weryfikacji nieczytelnych podpisów.
21. **Protokół z zebrania wspólnoty z dnia 26 czerwca 2025 r.** – na okoliczność wykazania przebiegu zebrania, na którym rzekomo podjęto uchwałę 1/2025.
22. **Wzór pełnomocnictwa użytego do głosowania nad uchwałą 1/2025** – na okoliczność wykazania charakteru blankietowego i wadliwości pełnomocnictwa.
23. **Wydruk uchwały nr 1/2025 z dnia 13 marca 2025 r. z systemu wOsiedle** – na okoliczność potwierdzenia podjęcia uchwały i jej treści oraz wcześniejszego procedowania uchwały z numerem 1/2025.
24. **Wydruk uchwały nr 10/2025 z dnia 13 marca 2025 r. z systemu wOsiedle** – na okoliczność potwierdzenia treści i wyniku głosowania uchwały 10/2025 r.
25. **Posty i komentarze w mediach społecznościowych**, ogłoszenia w przestrzeni publicznej na okoliczność wykazania zorganizowanej kampanii pomówień i dezinformacji.
26. **„Opinia techniczna” pt. „Ocena techniczna wykonanych robót budowlanych zabezpieczenia czoł balkonowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Samarytanki 1b w Warszawie”**, na okoliczność wykazania, że została sporządzona przez osobę bez odpowiednich uprawnień oraz zawiera zmanipulowaną ocenę prac wykonanych przez wspólnotę, w celu użycia jej do atakowania zarządu.
- 26(1). **Ocena techniczna sporządzona na zlecenie zarządu z dnia 11 kwietnia 2025 r.**, mająca na celu weryfikację „Oceny technicznej” (dowodu 26) dostarczonej przez p. Ewę Lewandowską, na okoliczność potwierdzenia przez osobę z uprawnieniami budowlanymi poprawności montażu desek zabezpieczających.
27. **Zrzut ekranu z fragmentem treści umorzenia postępowania**, opublikowany przez p. Lewandowską na Facebook (niska jakość), na okoliczność wykazania treści tego pisma.
28. **Ulotka „większość była za przegłosowaniem uchwały nr 5/2025 – 23 głosy za, 2 przeciw”**, na okoliczność wykazania celowej manipulacji dotyczącej rzekomego głosowania nad uchwałą nr 5/2025 na zebraniu w dniu 13 marca 2025 r.
29. **Notatka służbowa p. Anny Rybak z dnia 10 czerwca 2025 r.** z wizji lokalnej balkonów przez inspektora PINB, na okoliczność potwierdzenia faktu czynnego i celowego utrudniania czynności urzędowych przez organizatorów zebrania.
30. **Treść i wydruk uchwały nr 2/2025 z systemu wOsiedle** – na okoliczność wykazania podjęcia uchwały i jej treści.
31. **Uchwała 2/2024 „W sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2023.”** na okoliczność wykazania podjęcia uchwały i jej treści.
32. **Uchwała 2/2023 „W sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2022.”** na okoliczność wykazania podjęcia uchwały i jej treści.
33. **Karta do głosowania nad uchwałą nr 5/2025 (lokal nr 7)** – na okoliczność wykazania oddania głosu sprzeciwu wobec odwołania zarządu w uchwale nr 5/2025.

34. **Przeгляд budowlany z 2024 r. (str. 1 i 16)** – na okoliczność wykazania zagrożeń związanych z użytkowaniem części wspólnych przez właścicieli lokalu nr 56.
35. **Wezwanie do Anety dot. użytkowania tarasu** – na okoliczność wykazania działań zarządu w zakresie zarządzania częścią wspólną i konfliktu interesu p. Anety .
36. **Wzór wezwanie do p. Ewy dot. przeglądów elektrycznych** – na okoliczność wykazania realizacji obowiązków zarządu i konfliktu interesu p. Ewy Lewandowskiej
- 36(1) **Protokół z pomiarów ochronnych z dnia 30.05.2023** – na okoliczność wykazania faktu niesprawnej instalacji elektrycznej w lokalu [TM16 = tablica mieszkania 16], którego właścicielem jest p. Ewa Lewandowska.
37. **Uchwała nr 7/2024 pn. „Zabezpieczenia od strony rur”** – na okoliczność potwierdzenia jej podjęcia i treści.
38. **Korespondencja e-mail z administratorem nieruchomości** potwierdzająca brak zgody właścicieli lokali: 58 (p. Aneta), 25 (p. Anna) i 16 (p. Ewa) – na okoliczność potwierdzenia odmowy wykonania zabezpieczeń balkonów pomimo obowiązującej uchwały.
39. **Protokół z oględzin PINB z 10 czerwca 2025 r.** – na okoliczność potwierdzającą prawidłowe zabezpieczenie i potwierdzenie faktu, że nie istnieje „zagrożenia życia dla mieszkańców”.
40. **Lista do głosowania z zebrania z dnia 26 czerwca 2025 r.** – na okoliczność wykazania wadliwości procesu głosowania.
41. **Pełnomocnictwa użyte do głosowania nad uchwałą 1/2025** – na okoliczność wykazania ich wad i braku skuteczności:

[Redacted content]

[REDACTED]

WNIOSKI DOWODOWE – WNIOSEK O PRZESŁUCHANIE ŚWIADKÓW

Na podstawie art. 299 oraz art. 258 i nast. Kodeksu postępowania cywilnego wnoszę o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania niżej wskazanych świadków na okoliczność:

- przebiegu zebrania wspólnoty w dniu 26 czerwca 2025 r., w tym jego organizacji, składów osobowych, liczby uczestników oraz przedstawionych dokumentów,
- sposobu pozyskiwania pełnomocnictw przez p. Leszka Wodzyńskiego oraz p. Annę Rokicką,
- kampanii pomówień i dezinformacji prowadzonej przed zebraniem (w tym kolportowanych informacji, ogłoszeń, postów w mediach społecznościowych, graffiti, itp.),

- odmowy przekazania oryginałów dokumentów do administracji oraz roli p. Wodzyńskiego w tej odmowie,
- istnienia rażącego konfliktu interesów oraz braku bezstronności w procedurze głosowania i przeprowadzania zebrania,
- stosunku mieszkańców do „starego zarządu” i głosowań w zakresie sprawozdań i absolutorium.

Wnoszę o przesłuchanie następujących osób:

1. ██████████, administrator nieruchomości Samarytanka 1B – na okoliczność odebrania jedynie kserokopii dokumentów, odmowy wydania oryginałów przez Leszka Wodzyńskiego, nieprawidłowego trybu zwołania zebrania oraz komunikacji z zarządem. Adres do doręczeń: **KDP-Property s.c., ul. Szymanowskiego 4 lok 1A, 03-477 Warszawa**
2. ██████████, członek zarządu – jako świadek neutralny, na okoliczność zachowań i decyzji pozostałych członków zarządu, ich stanowiska wobec wniosku o zebranie oraz przebiegu wcześniejszych głosowań. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka ██████████**
3. ██████████ – na okoliczność przekazywania fałszywych informacji na FB, wywierania presji, nieodpowiedniego terminu zebrania. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka 1B/14**
4. ██████████ – na okoliczność usuwania z Facebook postów nieprzychylnych „nowemu zarządowi”, frekwencji na zebraniu, roli przewodniczącego zebrania i członków komisji skrutacyjnej. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka ██████████**
5. ██████████ – współwłaścicielka lokalu 16, **na okoliczność** odmowy zgody na wykonanie zabezpieczeń balkonów pomimo obowiązującej uchwały, na okoliczność pomówień na grupie Facebook, **na okoliczność działań** skierowanych przeciwko obecnemu zarządowi w tym utrudniania pracy urzędnikowi państwowemu. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka ██████████**
6. ██████████ – działająca z na podstawie pełnomocnictwa ogólnego właściciela lokalu nr 25, organizatorka zebrania i kandydatka do zarządu, bezpośrednio zaangażowana w pozyskiwanie pełnomocnictw, **na okoliczność** odmowy zgody na wykonanie zabezpieczeń balkonów pomimo obowiązującej uchwały, **na okoliczność działań** skierowanych przeciwko obecnemu zarządowi w tym utrudniania pracy urzędnikowi państwowemu. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka ██████████**.
7. ██████████ - właścicielka lokalu ██████████, która odmówiła zgody na wykonanie zabezpieczeń balkonów pomimo obowiązującej uchwały, oraz zaanektowała część

wspólną nieruchomości na swój własny użytek. Adres do doręczeń: **03-592 Warszawa, ul. Samarytanka [REDACTED]**.

UZASADNIENIE WNIOSKU

o zabezpieczenie powództwa

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 61 położonego przy ul. Samarytanka 1B w Warszawie, jak również współwłaścicielem lokalu garażowego G3, obejmującego miejsca postojowe nr 73 i 74. Z tytułu przysługującego mu prawa własności, powód jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokali (dowód nr 1: wydruk KW, akt notarialny).

(1) Zgodnie z art. 26 ust. 1 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 przez sąd zarządcy przymusowego, który przejmuje zarząd nieruchomością wspólną w zakresie określonym przez sąd.

W okolicznościach niniejszej sprawy, zachodzi uzasadniona potrzeba skorzystania z tej instytucji, ponieważ:

- nowy zarząd, rzekomo powołany uchwałą nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. (dowód nr 2: uchwała) został wybrany w warunkach poważnych nieprawidłowości proceduralnych, a jego legitymacja do działania jest kwestionowana,
- istnieje ryzyko, że osoby te nie posiadają woli działania zgodnego z interesem wspólnoty, co może skutkować nieodwracalnymi konsekwencjami organizacyjnymi i finansowymi,
- dotychczasowy zarząd (lub jego członkowie) został odwołany z naruszeniem prawa, co prowadzi do stanu faktycznego, w którym nie ma skutecznie działającego organu uprawnionego do zarządu nieruchomością wspólną.

W związku z powyższym, celowe i konieczne jest ustanowienie neutralnego, sądowego zarządcy tymczasowego – jako formy zabezpieczenia do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Osoba wskazana przez powoda – p. Michał Blusiewicz – posiada doświadczenie i kwalifikacje niezbędne do pełnienia tej funkcji oraz zgodę na jej przyjęcie (zgoda w załączniku nr 2 do pozwu).

Ustanowienie zarządcy tymczasowego spełnia przesłanki zabezpieczenia roszczenia zgodnie z art. 730 § 1 k.p.c., ponieważ pozwala na uniknięcie szkód i zachowanie stanu istniejącego, a tym samym zabezpieczenie praw i interesów zarówno powoda, jak i całej wspólnoty mieszkaniowej.

Ewentualnie:

(2) Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny

sposób narusza jego interesy. Powód, działając w granicach przysługującego mu prawa podważa skuteczne dokonanie czynności prawnej z dnia 26 czerwca 2025 określonej jako uchwała 1/2025, ewentualnie podważa ważność uchwały odwołującej dotychczasowy zarząd oraz powołującej nowy skład zarządu wspólnoty.

Zgodnie z art. 730 k.p.c. w związku z art. 189 k.p.c. oraz 25 ust. 2 ww. ustawy, uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia postępowania. Niniejszy wniosek zmierza do skorzystania z tej instytucji w celu uniknięcia skutków wykonania uchwały.

Wnoszę zatem o wstrzymanie wykonania uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” z dnia 26 czerwca 2025 r. w zakresie odwołania dotychczasowego zarządu i powołania nowego, jako zabezpieczenie powództwa o uchylenie tej uchwały. Wstrzymanie wykonania uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. w zakresie zmiany zarządu skutkuje zawieszeniem jej skutków prawnych, a zatem do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy funkcję zarządu nadal pełnią osoby dotychczas uprawnione, tj.:

- Joanna Morawiec
- Grzegorz Grabowski
- Huber Sosiński
- Leszek Wodzyński

Zawieszenie skutków uchwały nie przywraca formalnie poprzedniego zarządu, lecz utrzymuje jego funkcjonowanie z mocy prawa – jako że skuteczność jego odwołania zostaje tymczasowo zawieszona. Zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, sąd może wstrzymać wykonanie uchwały wspólnoty mieszkaniowej na czas trwania postępowania – bez ograniczenia co do jej charakteru. W orzecznictwie przeważa pogląd, że również uchwały **personalne** (tj. dotyczące składu zarządu) **mogą podlegać wstrzymaniu**, jeśli ich wykonanie może doprowadzić do:

- **nieodwracalnych skutków organizacyjnych,**
- **utrudnienia zarządu nieruchomością wspólną,**
- **utrąty kontroli nad dokumentacją i rachunkami wspólnoty** (do czego już doszło),
- a także **powstania chaosu prawnego i organizacyjnego** w sytuacji konfliktu i braku legitymacji nowych członków.

Odmowa wstrzymania wykonania uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. oznaczałaby zgodę na realizację jej skutków pomimo realnego ryzyka, że **uchwała ta okaże się wadliwa**, co – przy kontrowersyjnym sposobie jej procedowania – może doprowadzić do destabilizacji zarządu nieruchomością i powstania szkód dla wspólnoty.

Należy także podkreślić, że:

- nie chodzi tu o cofnięcie skutków uchwały, lecz **tymczasowe zawieszenie ich realizacji** (np. przejmowania pieczęci, kont, pełnomocnictw),

- wstrzymanie uchwały może dotyczyć również jej wykonania przez osoby, które **są jednocześnie beneficjentami jej treści**, co budzi konflikt interesów,
- sądy wielokrotnie stosowały zabezpieczenie polegające na „zablokowaniu wykonania uchwały” także w przypadkach tego typu uchwał.

Z tych względów wstrzymanie wykonania uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania jest nie tylko prawnie dopuszczalne, ale wręcz konieczne dla zabezpieczenia interesów wspólnoty i powoda.

Powód jako właściciel lokalu nr 61 i współwłaściciel lokalu garażowego G3 we Wspólnocie „Samarytanka 1B”, ma interes prawny w zapewnieniu, aby do czasu rozpoznania pozwu:

- **nie doszło do skutecznego przejęcia zarządu przez osoby nieuprawnione,**
- **nie została dokonana destabilizacja zarządzania nieruchomością wspólną,**
- **nie doszło do nieodwracalnych skutków prawnych**, w tym: zawarcia umów przez osoby bez legitymacji, narażenia wspólnoty na szkody finansowe i odpowiedzialność wobec organów publicznych.

Interes ten wynika również z art. 21, 27 i 29 ustawy o własności lokali – gwarantujących każdemu właścicielowi prawo do reprezentacji, współdziałania oraz kontroli zarządu.

W szczególności:

- **brak legitymacji zarządu** może skutkować wadliwym wykonywaniem czynności prawnych przez osoby nieuprawnione (np. działania wobec banku, organów nadzoru budowlanego – PINB³),
- **uprawdopodobnionego ryzyka działania „nowego zarządu” sprzecznie z interesem wspólnoty:**
 - np. ryzyko celowego zdjęcia zabezpieczeń balkonów, co może zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców
 - ryzyko działania przeciwko wspólnotie przez organami publicznymi jak miało to miejsce w dniu 10 czerwca 2025 roku podczas wizji lokalnej PINB⁴

Źródłem interesu prawnego, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 KPC, jest stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powoda przesądza jego związanie uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia. Zamiar eliminacji przez powoda stanu niepewności co do jego związania lub braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza istnienie jego interesu prawnego

³ dowody i wyjaśnienie w dalszej części pozwu.

⁴ dowody i wyjaśnienie w dalszej części pozwu

w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały (teza: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku syg. I ACa 382/19).

Uprawdopodobnienie roszczenia – art. 730 § 1 k.p.c.

Powód domaga się:

1. **stwierdzenia nieważności uchwały nr 1/2025** jako czynności prawnej sprzecznej z ustawą i zasadami współżycia społecznego,
2. ewentualnie – **stwierdzenia nieistnienia uchwały nr 1/2025** z uwagi na jej brak formalnego zaistnienia jako uchwały wspólnoty podjętej przez uprawniony organ,
3. a w dalszej kolejności – **uchylenia uchwały nr 1/2025** jako rażąco naruszającej prawo i interesy właścicieli lokali.

Uprawdopodobnienie nieprawidłowości obejmuje (dowody również w głównej części pozwu):

1. **Działania wnioskodawców stanowią próbę obejścia wyników wcześniejszego głosowania** – uchwała nr 5/2025 o identycznej merytorycznej zawartości została niespełna miesiąc wcześniej zakończona bez podjęcia (dowód nr 3: uchwała nr 5/2025 – niepodjęta).
2. **Wniosek o zebranie do Zarządu był czynnością pozorną w świetle art. 58 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego.** Działanie p. Leszka Wodzyńskiego – formalnego wnioskodawcy zebrania z dnia 26 czerwca 2025 r. – nie miało na celu skorzystania z uprawnienia właścicieli lokali do zwołania zebrania na podstawie art. 31 ustawy o własności lokali, lecz stanowiło pozorną czynność prawną, zmierzającą do obejścia procedury określonej przepisami prawa.
3. **Celowe działanie w warunkach konfliktu interesów i motywów osobistych** – osoby zaangażowane w przygotowanie głosowania miały interes prywatny w zmianie zarządu: np. p. Aneta Jeżyna-Becela – nielegalne rozszerzenie tarasu, p. Ewa Lewandowska – roszczenia o przegląd elektryczny (dowód nr 34, 35: przegląd budowlany str. 16, wezwanie).
4. **Wniosek dot. zebrania złożony samemu sobie** – p. Leszek Wodzyński – samodzielnie zainicjował i przeprowadził zbiórkę podpisów pod wnioskiem o zwołanie zebrania, następnie sam na swoje ręce złożył wniosek, nie przekazując oryginału wniosku ani oryginału podpisów listy 1/10 właścicieli lokali Administratorowi nieruchomości, co uniemożliwiło weryfikację jego poprawności. Sądy wielokrotnie powtarzały, że kserokopie podpisów nie mogą być traktowane jako podpis (tak w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie II CSK 557/08 (LEX nr 584200));
5. **Zebranie zostało zwołane z naruszeniem art. 31 ustawy o własności lokali** – zarząd nie odmówił zorganizowania ani nie unikał zorganizowania zebrania, lecz zaproponował, aby termin był racjonalny i zgodny z ustawą; mimo to, w trakcie gdy trwała jeszcze dyskusja nad terminem, właściciel lokalu nr 58 – p. Leszek Wodzyński – zwołał zebranie samowolnie oraz,

pomimo umowy, bez udziału przedstawiciela administracji (dowód nr 4, 5, 6, 7, 8: korespondencja mailowa, umowa: §3 pkt. 2 h) oraz r), zawiadomienie).

6. **Głosowanie odbyło się z naruszeniem art. 23 UWL** – z przeprowadzonego zebrania Administrator nieruchomości otrzymał wyłącznie kserokopie: protokołu z zebrania, kserokopię z podpisami na liście do głosowania, kserokopie pełnomocnictw w tym część z błędami dot. udziałów, właścicieli oraz bez wskazania daty udzielenia pełnomocnictwa. Nie została przekazana lista obecności. Dokumenty zostały odebrane osobiście przez p. Annę Rybak – administratora budynku – przy czym odmówiono jej wglądu do oryginałów (dowód nr 9: notatka administratora Anny Rybak), pomimo tego, że wspólnota zleciła takie czynności na bazie umowy o administrację (dowód nr 7: umowa: §3 pkt. 2 b) oraz §5 pkt a).
7. **Zbieranie głosów i przewodniczenie zebraniu przez osoby bezpośrednio zainteresowane wynikiem głosowania** – p. Leszek Wodzyński pełnił jednocześnie rolę inicjatora zebrania, kandydata do nowego zarządu, organizatora głosowania oraz osoby zbierającej pełnomocnictwa, co de facto oznaczało aktywne pozyskiwanie głosów za odwołaniem dotychczasowego zarządu i powołaniem siebie do jego nowego składu. Dodatkowo, jego żona oraz inne osoby działające na rzecz zmiany zarządu zostały powołane do komisji skrutacyjnej, zaś jedna z kandydatek do zarządu pełniła funkcję protokolantki. Taka konfiguracja personalna stanowi rażące naruszenie zasady bezstronności, która powinna cechować procedury głosowania we wspólnocie mieszkaniowej. Sposób przeprowadzenia głosowania budzi poważne wątpliwości co do jego rzetelności i miał kluczowe znaczenie dla wyniku głosowania oraz treści uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025.
8. **Wadliwe i nieskuteczne pełnomocnictwa** – 46 głosów z ogółu 66 głosów zostało złożonych za pomocą nieskutecznych lub wadliwych, blankietowych pełnomocnictw (materiał dowodowy: Rozdział III) ewentualnie 16 głosów oddanych za pomocą pełnomocnictw posiada wady indywidualne uniemożliwiające użycie ich do zaliczenia głosu (materiał dowodowy w Rozdziale XVI). Nawet gdyby uznać wady tylko tych 16 pełnomocnictw - wynik uchwały wynosiłby 49,4968 czyli mniej niż 50%.
9. **Brak dokumentów i jawności procedury** – administrator nieruchomości, związany umową o zarządzanie nieruchomością, nie otrzymał żadnej oryginalnej dokumentacji tak dot. wniosku o zebranie, pełnomocnictw jak i z samego zebrania, co uniemożliwia weryfikację quorum i prawidłowości głosowania (por. wyrok SA w Łodzi sygn. akt I ACa 191/22 z dnia 23 czerwca 2023 – „nie została sporządzona lista obecności członków Wspólnoty , co uniemożliwia jakąkolwiek weryfikację danych zawartych w protokole z zebrania co [do] liczby obecnych i głosujących”).
10. **Brak możliwości weryfikacji oryginałów dokumentów** uniemożliwia właścicielom realizację prawa z art. 29 ust. 3 u.w.l. oraz podważa legalność procedury głosowania, co uzasadnia pilne zabezpieczenie roszczenia.

W świetle powyższego, niniejszy wniosek o zabezpieczenie zasługuje na uwzględnienie.

UZASADNIENIE

pozwu

W niniejszym pozwie powód dochodzi roszczeń:

- w pierwszej kolejności – o stwierdzenie nieważności uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. (dowód nr 2: uchwała),
- ewentualnie – o stwierdzenie jej nieistnienia,
- a w dalszej kolejności – o uchylenie tej uchwały.

Podstawę prawną roszczenia głównego – o stwierdzenie nieważności uchwały – stanowi art. 58 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego, który ma zastosowanie odpowiednio do czynności prawnych wspólnoty mieszkaniowej w zakresie nieuregulowanym w ustawie o własności lokali (art. 1 ust. 2 u.w.l.). Zgodnie z tym przepisem, czynność prawna sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej jako czynność prawna, jeżeli została podjęta w sposób rażąco sprzeczny z prawem (np. z naruszeniem przepisów art. 23, 25 lub 31 u.w.l.), może być uznana za nieważną z mocy prawa, niezależnie od jej skutków faktycznych. W orzecnictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że w przypadku, gdy uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem trybu jej procedowania lub przy całkowitym braku podstawy prawnej – sąd może stwierdzić jej nieważność wprost na podstawie art. 58 k.c.

W razie nieuwzględnienia roszczenia głównego, powód domaga się stwierdzenia nieistnienia uchwały, tj. uznania, że nie doszło do skutecznego podjęcia uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 jako aktu woli wspólnoty mieszkaniowej. Podstawę prawną stanowi art. 189 k.p.c., zgodnie z którym można żądać ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, jeżeli powód ma w tym interes prawny. W orzecnictwie wskazuje się, że uchwała, która nie została formalnie podjęta w prawidłowym trybie (np. brak kworum, brak listy obecności, brak oryginałów głosów, brak uprawnienia do zwołania zebrania lub przeprowadzenia głosowania), w ogóle nie istnieje jako akt prawny, mimo że może być fałszywie wykazywana jako skuteczna. W takiej sytuacji sąd powinien wyeliminować ją z obrotu prawnego jako nieistniejącą.

Dopiero w dalszej kolejności – gdyby sąd uznał, że uchwała została skutecznie podjęta i formalnie istnieje, choć została przyjęta z naruszeniem prawa – powód wnosi o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jako uchwały:

- niezgodnej z przepisami prawa,
- sprzecznej z umową właścicieli lokali,
- naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

- bądź też naruszającej interesy powoda jako właściciela lokalu.

Z uwagi na konieczność kompleksowej ochrony prawnej oraz charakter sprawy, zasadne i dopuszczalne jest sformułowanie pozwu z żądaniami ewentualnymi – zgodnie z art. 191 § 1 k.p.c. oraz ugruntowanym orzecnictwem sądów apelacyjnych. W orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 września 2020 r., sygn. V ACa 719/19, podkreślono, że dopuszczalne jest występowanie w jednym pozwie z kilkoma żądaniami alternatywnymi lub ewentualnymi, jeżeli ich wspólne rozpoznanie służy pełniejszej ochronie interesu powoda oraz nie prowadzi do zbędnego mnożenia postępowań. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. V ACa 631/19, wskazał, że sztuczne rozdzielenie żądań, których podstawy prawne są ze sobą powiązane, może prowadzić do niespójnych rozstrzygnięć oraz nieuzasadnionego obciążenia stron kosztami procesowymi.

Pozew został wniesiony z zachowaniem terminu określonego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048), zgodnie z którym powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może zostać wniesione w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały. Zaskarżana uchwała nr 1/2025 została rzekomo podjęta w dniu 26 czerwca 2025 r., natomiast niniejszy pozew zostaje złożony w dniu 6 sierpnia 2025 r., a więc w terminie nieprzekraczającym sześciu tygodni, co czyni go dopuszczalnym.

Powód jako właściciel lokalu mieszkalnego nr 61 i współwłaściciel lokalu garażowego G3, posiada interes prawny w żądaniu stwierdzenia nieważności, nieistnienia lub uchylenia uchwały, której wykonanie może doprowadzić do poważnych konsekwencji organizacyjnych i prawnych, naruszyć jego prawa oraz destabilizować funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powód, działając w granicach przysługującego mu prawa, podważa ważność uchwały odwołującej dotychczasowy zarząd oraz powołującej nowy skład zarządu wspólnoty, ewentualnie podważa skuteczne dokonanie czynności prawnej z dnia 26 czerwca 2025 określonej jako uchwała 1/2025.

Zgodnie z art. 25 ust. 2 ww. ustawy, uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia postępowania.

Wieloletnimi członkami zarządu wspólnoty są powód – Grzegorz Grabowski, od roku 2010 oraz Joanna Morawiec, od roku 2014 (dowód nr 11, 12: uchwały powołujące). Swoją funkcję pełnią społecznie – bez pobierania wynagrodzenia. Plany gospodarcze przewidują tzw. „zwrot kosztów zarządu” lecz budżet ten nie był nigdy wykorzystany w tym celu. Co istotne dla sprawy p. Leszek Wodzyński był członkiem Zarządu w latach 2010 (dowód nr 11: uchwała) do 2014 (rezygnacja własna). P. Leszek Wodzyński został przy rekomendacji powoda na zebraniu w roku 2024, powołany uchwałą 9/2024 ponownie na członka zarządu (dowód nr 13: uchwała). Zatem od **czerwca 2024** we

wspólnocie obowiązywał trzyosobowy zarząd. Wspólnota związana jest również umową o administrację nieruchomości z firmą KDP Property s.c., która jako administratora nieruchomości wyznaczyła p. Annę Rybak. Umowa ta zleca takie czynności jak przechowywanie dokumentacji czy przeprowadzenie zebrań i głosowań spółce KDP-Property s.c. (dowód nr 7: umowa).

Na zebraniu rocznym w dniu 13 marca 2025 p. Leszek Wodzyński – bez wcześniejszych roszczeń oraz bez zapowiedzi – złożył projekt uchwały dot. odwołania zarządu w obecnym składzie i powołanie zarządu w nowym składzie z jego osobą oraz z osobami, które zgłoszą się na zebraniu. Na wezwanie odpowiedzieli: p. Hubert Sosiński oraz p. Grzegorz Grabowski. Przy czym p. Grzegorz Grabowski został następnie przez p. Leszka Wodzyńskiego wykreślony z uchwały (dowód nr 14, 15: uchwała z zebrania, protokół z zebrania strona 3 i 4). Aby zachować trzyosobowy zarząd po kilku wezwaniach zgłosiła się jeszcze p. Anna Rokicka – nie posiadająca lokalu we wspólnocie, uczestnicząca w zebraniu na podstawie pełnomocnictwa ogólnego.

Złożenie projektu uchwały poprzedzone było zgłoszeniem szeregu niezasadnych a miejscami nieprawdziwych zastrzeżeń do pracy zarządu w tym jako najbardziej jaskrawy – na potrzeby pomówienia zarządu zamówiono tzw. „ocenę techniczną” wykonania zabezpieczeń czoł balkonów – która została zamówiona przez p. Annę Lewandowską, a wykonana przez osobę bez odpowiednich uprawnień budowlanych (o czym w dalszej części pozwu).

Zarząd wykonując swoje ustawowe obowiązki, mając na uwadze dyskusję i wnioski z zebrania, przygotował i poddał pod głosowanie cały komplet uchwał, w sposób ogólnie przyjęty we wspólnocie, w trybie indywidualnego zbierania głosów za pomocą kart do głosowania rozdanych do skrzynek na listy i zbieranych do skrzynki administracyjnej, jak również równolegle w sposób elektroniczny za pomocą portalu wOsiedle. Aby zadośćuczynić zgłoszeniom, które pojawiły się na zebraniu (o potrzebie cyklicznego „odświeżania” zarządu), poddano pod głosowanie również takie uchwały jak:

- uchwałę 7/2025 o kadencyjności zarządu (dowód nr 16: uchwała).

oraz uchwały:

- 6/2025 - W sprawie przygotowania regulaminu wjazdu, zatrzymywania się oraz pozostawiania pojazdów mechanicznych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B”,
- 8/2025 - W sprawie określenia sposobu wyboru osób na członków Zarządu,
- 9/2025 - W sprawie określenia obowiązków komunikacyjnych Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B”,
- oraz ze względu na indywidualne zgłoszenie się p. Huberta Sosińskiego w ramach niezależności od uchwały 5/2025 – przygotowano uchwałę 10/2025 - W sprawie powołania na Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” Pana Hubera Sosińskiego.

Ze względu na osiągnięcie tzw. historycznych progów frekwencyjnych w dniu 19 maja 2025 r, po ośmiu tygodniach trwania głosowania, decyzją większości członków zarządu p. Grzegorza Grabowskiego oraz p. Joanny Morawiec (dowód nr 17: decyzja) zakończono głosowanie nad większością uchwał oraz wyciągnięto ostatni raz karty do głosowania ze skrzynki administracyjnej. W wyniku głosów z kart, dzień później, 20 maja 2025 głosowanie nad kolejnymi uchwałami nr 2/2025 oraz 10/2025 zostało zakończone i zakomunikowane (dowód 17 c: zdjęcie). Jako uchwałę tzw. „obowiązkową” pozostawiono w procesie głosowania uchwałę dot. przyjęcia planu gospodarczego na rok 2025. Co ważne dla kontekstu, powyższe decyzje wyraźnie zaznaczały, że intencją Zarządu (tak powoła jak i p. Joanny Morawiec) było **powtórne przeprowadzenie głosowań nad uchwałami**, które nie zostały podjęte. Do ustalenia pozostawał lojalny wobec wspólnoty, racjonalny i rozsądny termin zgodny z przepisami.

W procesie głosowania podjęto min.:

- uchwałę nr 1/2025 z dnia 13 marca 2025 „W sprawie przyjęcia Sprawozdania Finansowego za rok 2024, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały”.
- uchwałę nr 2/2025 z dnia 13 marca 2025 „W sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2024”.

Nie podjęto min.:

- uchwały nr 5/2025 z dnia 13 marca 2025 „W sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej” oraz
- uchwały 7/2025 „w sprawie określenia kadencyjności członków zarządu oraz wygaszenia kadencji członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B”,
- uchwały nr 8/2025 w sprawie określenia sposobu wyboru osób na członków Zarządu.

Od dnia 13 marca 2025 tj. od zebrania rocznego zawiązała się nieformalna grupa sąsiadów:

p. Leszek Wodzyński – właściciel lokalu nr 58, inicjator przedsięwzięcia, organizator grupy, członek zarządu, osobiście zainteresowany powołaniem do „nowego” zarządu, będący również w przeszłości członkiem zarządu wspólnoty.

p. Anna [REDAKTOWANE] - nie będąca właścicielem żadnego lokalu, kandydatka na członka zarządu w myśl projektu uchwały 1/2025 głosowanej w dniu 26 czerwca 2025 r.

p. Ewa [REDAKTOWANE] - właścicielka lokalu nr 16, pozostająca w bliskiej relacji przyjacielskiej z p. Anną [REDAKTOWANE] pomawiająca wielokrotnie na grupie Facebook jak i osobiście w rozmowach z mieszkańcami „stary” zarząd wspólnoty.

p. Aneta [REDAKTOWANE]-[REDAKTOWANE] - właścicielka lokalu nr [REDAKTOWANE], pozostająca w bliskich relacjach przyjacielskich z rodziną p. Leszka Wodzyńskiego działająca osobiście jak również przez dorozumianego pełnomocnika p. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE].

Oraz osoba wspierające kampanię pomówień i manipulacji, działające na szkodę wspólnoty mieszkaniowej p. Andrzej [REDAKTOWANE].

Działając wspólnie i w porozumieniu prowadzili nieetyczną, niezgodną z zasadami i agresywną agitację na rzecz odwołania obecnego zarządu.

Powód wskazuje, że w jego ocenie zorganizowana akcja pomówień, zastraszania oraz manipulacji przeprowadzona przez w/w grupę w okresie od 13 marca 2025 roku (tj. od dnia zebrania rocznego za 2024 rok) do dnia 26 czerwca 2025 roku miała na celu stworzenie w świadomości właścicieli, iż zarząd niepoprawnie, niezgodnie z prawem zarządza nieruchomością i zasadne będzie jego odwołanie co **bezpośrednio wpłynęło na udzielone pełnomocnictwa i w konsekwencji rzekome przyjęcie uchwały odwołującej zarząd.**

Finałem tego przedsięwzięcia było bezprawne zorganizowanie zebrania w dniu 26 czerwca 2025 r. oraz przy pomocy uzyskanych wcześniej upoważnień, rzekomo przegłosowano uchwałę 1/2025 z dnia 26 marca 2025 dot. zmian personalnych zarządu.

Pełnomocnictwa są wadliwe, zebranie zostało zwołane nieprawidłowo, uchwała została wadliwie podjęta, ewentualnie nie została skutecznie podjęta, ewentualnie została podjęta z naruszeniem przepisów, a sposób przeprowadzenia głosowania naruszał zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co uzasadnia złożone żądania.

ZAKRES I STRUKTURA ZARZUTÓW (ODNIESIENIE DO ROSZCZEŃ)

Poniżej przedstawione zarzuty i okoliczności faktyczne mają zastosowanie do poszczególnych roszczeń sformułowanych w pozwie w następujący sposób:

1. Roszczenie główne – o stwierdzenie nieważności uchwały nr 1/2025 z 26 czerwca 2025r.

Z uwagi na sprzeczność z ustawą, pozorność czynności oraz rażące naruszenie zasad współżycia społecznego, niniejszym żąda się stwierdzenia nieważności uchwały nr 1/2025, podjętej rzekomo na zebraniu w dniu 26 czerwca 2025 r. Podstawy faktyczne i prawne tej nieważności zostały wykazane w szczególności w następujących rozdziałach:

- **Rozdział I, II, III, IV, V, VI, IX, X, XI, XIV** – opisujących pozorność, naruszenia proceduralne, wady pełnomocnictw, działania sprzeczne z przepisami ustawy i zasady współżycia społecznego.

2. Roszczenie ewentualne I – o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1/2025 z 26 czerwca 2025r.

W razie uznania, że uchwała nie została skutecznie podjęta – z powodu braku quorum, braku dokumentów, niewłaściwego trybu lub nieważności głosów – powód wnosi o stwierdzenie jej nieistnienia. Podstawy dla tego żądania zawarte są m.in. w:

- **Rozdział II, III, IV, X, XI, XIV, XV** – w których wskazuje się na brak oryginałów dokumentów, nieprawdziwość pełnomocnictw, brak listy obecności i brak podstaw faktycznych dla istnienia uchwały.

3. Roszczenie ewentualne II – o uchylenie uchwały nr 1/2025 z 26 czerwca 2025r.

Nawet gdyby sąd uznał, że uchwała istnieje i została formalnie podjęta, żąda się jej uchylenia jako rażąco sprzecznej z interesem wspólnoty oraz podjętej w warunkach konfliktu interesów i manipulacji. Wskazanie podstaw następuje w szczególności w:

- **Rozdział I, II, VI, VII, VIII, XII, XIII, XIV** – które ukazują działania z zamiarem osiągnięcia prywatnych korzyści, konflikt interesów i brak bezstronności w procedurze.

ROZDZIAŁ I. Pozorność i nielojalność procedury złożenia wniosku o zwołanie zebrania – manipulacyjne przedstawienie procedury zwołania zebrania

Z dokumentacji mailowej wynika, że **Leszek Wodzyński wprost oświadczył**, iż:

„na moją rękę został złożony wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali, podpisany przez co najmniej 1/10 właścicieli” (dowód nr 20, 20(1): korespondencja e-mail, wniosek).

W rzeczywistości:

- To właśnie p. **Leszek Wodzyński był inicjatorem całego procesu** zbierania podpisów i pełnomocnictw już od 10 maja 2025 r. (kolejne 03 czerwca 2025 r.).
- **Sam zbierał podpisy** od wybranych mieszkańców – osobiście, często w towarzystwie kandydatki do zarządu p. Anny Rokickiej – i sam sporządził treść wniosku.
- Wniosek został następnie **„złożony na jego ręce”** – co w istocie oznacza, że p. **Leszek Wodzyński złożył wniosek samemu sobie**, tworząc **fikcję proceduralną**, mającą na celu obejście obowiązujących zasad i pominięcie udziału zarządu we właściwej organizacji zebrania.

Takie działanie:

- narusza fundamentalne zasady jawności i równości członków zarządu wspólnoty w procesie podejmowania decyzji,
- prowadzi do **instrumentalnego wykorzystania uprawnienia z art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali**,
- stanowi **pozorną czynność prawną w rozumieniu art. 83 § 1 KC**, dokonaną wyłącznie dla stworzenia wrażenia legalności działania i pominięcia roli zarządu, który – pomimo widocznej wadliwości złożenia wniosku – nie odmówił zebrania, lecz wskazał na potrzebę

wyznaczenia terminu umożliwiającego rzeczywiste zawiadomienie wszystkich właścicieli (dowód nr 4, 5, 6: korespondencja mail).

ROZDZIAŁ II. Niewiarygodny tryb procedowania uchwały na zebraniu z dnia 26 czerwca 2025 r.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi na bazie dokumentów z przebiegu zebrania w dniu 26 czerwca 2025 r., na którym rzekomo podjęto uchwałę o odwołaniu zarządu i powołaniu nowego, **proces budzi poważne wątpliwości co do zgodności z ustawą i rzetelnością procedury.**

1. Konflikt interesów i brak bezstronności przewodniczącego zebrania

Zebranie zostało poprowadzone przez p. **Leszka Wodzyńskiego**, który był:

- inicjatorem uchwały o odwołaniu zarządu,
- **bezpośrednio zainteresowany** jej przyjęciem – miał zostać ponownie powołany do zarządu,
- osobiście prowadził całą akcję zbierania podpisów i pełnomocnictw „ZA” odwołaniem i „ZA” powołaniem min. siebie.

Takie połączenie ról i celów stanowi **rażące naruszenie zasady bezstronności** przy podejmowaniu uchwał we wspólnocie. Orzecznictwo sądów powszechnych potwierdza, że w sytuacjach **konfliktu interesów**, zwłaszcza przy głosowaniach personalnych, istnieje obowiązek zachowania bezstronności i wyłączenia się z procedury. W ugruntowanym orzecznictwie dominuje teza, że „członek zarządu, który sam siebie proponuje do składu zarządu, nie może organizować ani prowadzić procedury powołania”).

2. Ukształtowanie komisji skrutacyjnej przez zainteresowane osoby

Do komisji skrutacyjnej powołano min. (dowód nr 21: protokół):

- żonę p. Leszka Wodzyńskiego,
- oraz Anetę [REDAKTOWANO] - [REDAKTOWANO] - osobę bezpośrednio zaangażowaną w kampanię nacisku oraz z rażącym konfliktem interesów.

Protokolantką rzekomo została p. Anna [REDAKTOWANO] – lecz była to funkcja pozorna, gdyż brak jest jednak protokołu przygotowanego przez protokolantkę.

Takie działanie, pozbawione neutralności, stanowi **rażące naruszenie zasady rzetelności postępowania uchwałodawczego** i wskazuje na **ustawienie zebrania pod wynik głosowania.**

3. Brak podstawowych dokumentów i formy prawnej

P. Leszek Wodzyński odmówił dostępu oraz przekazania administratorowi oryginałów dokumentów z zebrania, w tym:

- listy obecności - brak listy obecności bezpośrednio wpływa na niemożliwość ustalenia czy głosy zostały oddane przed zebraniem, na zebraniu czy jednak np. po zakończeniu zebrania w trybie indywidualnego zbierania głosów.
- oryginałów pełnomocnictw – przekazano jedynie **kolorowe kserokopie**, w tym pełnomocnictwa bez daty wystawienia (co pozwany ocenia jako celowe pozostawienie „otwartego” pełnomocnictwa do użycia w przyszłości), zawierające błędne dane dotyczące ilości udziałów, którymi mocodawca może dysponować oraz udzielone przez osoby nie będące członkami wspólnoty,
- brak oryginału protokołu głosowania – przekazano **kolorową kserokopię**,
- brak oryginału listy osób oddających głosy – przekazano **kolorową kopię**,
- brak jawności postępowania – administrator miał przyjechać osobiście do mieszkania p. Leszka Wodzyńskiego w celu odbioru części w/w kserokopii.

Co więcej, „protokół z zebrania” dostarczono w **formie kolorowej kserokopii odpisu aktu notarialnego**, co nie znajduje uzasadnienia prawnego w kontekście głosowania we wspólnocie mieszkaniowej. Powód ocenia, że taka forma protokołu miała zalegalizować zebranie i zrobić na właścicielach wrażenia zgodności procedury z prawem.

Na podstawie powyższego p. Anna Rybak sporządziła **notatkę służbową o odmowie przekazania dokumentów** (dowód nr 9: notatka służbowa).

4. Wątpliwa arytmetyka głosowania

Rzekomo:

- 18 (na podstawie listy oddanych głosów) osób uczestniczyło osobiście w głosowaniu (na 92 lokali) w tym 3 osoby to organizatorzy,
- 47 pełnomocnictw zostało użyte przy głosowaniu,
- wynik miał wynosić 62,22% głosów „za”.

Na marginesie należy zauważyć, że spośród **35 osób**, które rzekomo podpisały się pod „wnioskiem 1/10 właścicieli o zwołanie zebrania”, na samym zebraniu obecnych było jedynie **13 osób** (w tym **3 organizatorów**) – co jednoznacznie wskazuje **na rażąco nieodpowiedni termin jego wyznaczenia**.

Jednak:

- brak w dokumentacji listy obecności uniemożliwia ustalenie, kto faktycznie był obecny na zebraniu – jest jedynie lista oddanych głosów.

- brak okazania oryginałów dokumentów administratorowi nieruchomości oraz dziesięć niedatowanych pełnomocnictw, pełnomocnictwa blankietowe, seryjne z jednego druku, pełnomocnictwa osób nieuprawnionych oraz z błędami udziałów - budzą uzasadnione wątpliwość co do autentyczności tych dokumentów i ważności oddanych za ich pomocą głosów.
- głosowanie przeprowadził bezpośrednio zainteresowany – samodzielnie podpisał uchwałę z wynikiem głosowania (dowód nr 2: uchwała).

W ugruntowanym orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że brak listy obecności oraz nieprzedłożenie oryginałów pełnomocnictw uniemożliwia sądowi skuteczną weryfikację trybu podjęcia uchwały, co w konsekwencji może przesądzać o jej nieważności.

W orzecznictwie wskazuje się również, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05).

Należy wyraźnie zaznaczyć, że oddanie zdecydowanej większości głosów „za” uchwałą na podstawie pełnomocnictw (47 pełnomocnictwa, 18 osobistych) należy wyraźnie połączyć z wadliwością tych pełnomocnictw co ma bezpośredni wpływ na treść podjętej uchwały.

6. Głosy osób posiadających miejsca w halach garażowych G1/G2/G3 - Wbrew obowiązującym przepisom, przy ustalaniu wyników głosowania nad uchwałą nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 uwzględniono głosy osób, które **nie posiadają lokali mieszkalnych we wspólnocie „Samarytanka 1B”**, a są jedynie współwłaścicielami wyodrębnionego lokalu garażowego (niemieszkalnego):

- G1 - WA3M/00462373/9,
- G2 - WA3M/00462379/1 lub
- G3 - WA3M/00462380/1.

Tymczasem zgodnie z art. 6 ust. 1 u.w.l., członkiem wspólnoty jest właściciel lokalu, zaś wyłączone posiadanie udziału w lokalu niemieszkalnym (garażowym) **nie czyni współwłaściciela** członkiem wspólnoty mieszkaniowej. Twierdzenie to opiera się wprost na art. 6 ust. 1 u.w.l, definicji lokalu samodzielnego (art. 2 u.w.l.), oraz utrwalonym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych np. III CZP 43/05 z 14 lipca 2005 r. czy III CZP 82/12 z 12 grudnia 2012 r.

Dodatkowo, uchwała nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. dotyczyła wyłącznie spraw wspólnoty mieszkaniowej (odwołanie i wybór zarządu), a nie hali garażowej – wobec czego osoby nie będące właścicielami lokalu nie były uprawnione do oddania głosu. Ich głosy, naliczane na podstawie udziału w halach garażowych, zostały doliczone bezprawnie.

Powyższe naruszenie zasad członkostwa we wspólnocie i trybu głosowania prowadzi do wniosku, że uchwała nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. jest czynnością prawną dotkniętą nieważnością na podstawie art. 58 § 1 k.c., a w zakresie, w jakim nie została skutecznie podjęta – nieistniejącą.

ROZDZIAŁ III. Wadliwość pełnomocnictw jako podstawa nieważności uchwały

Uchwała nr 1/2025, rzekomo podjęta na zebraniu w dniu 26 czerwca 2025 r., została przyjęta w oparciu o pełnomocnictwa, które w ocenie powoda nie spełniają wymogów formalnych i materialnych wynikających z przepisów prawa cywilnego, ustawy o własności lokali oraz orzecznictwa sądowego.

Przede wszystkim, zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c., czynność prawna dokonana sprzecznie z ustawą lub zasadami współżycia społecznego jest nieważna. Jednocześnie, z uwagi na powołane niżej uchybienia, należy przyjąć, że głosy oddane przez pełnomocników nie mogły zostać zaliczone, a zatem uchwała mogła nie osiągnąć wymaganej większości. Skutkuje to koniecznością stwierdzenia jej nieważności lub nieistnienia (art. 189 k.p.c.).

1. Nieprecyzyjne określenie przedmiotu głosowania

Pełnomocnictwo nie zawiera daty zebrania, numeru uchwały, całej treści uchwały, wskazania konkretnego porządku obrad. Upoważnia ogólnie do głosowania „nad odwołaniem zarządu” oraz „nad wyborem nowego zarządu”, bez jakiegokolwiek związania z dokładną i konkretną treścią uchwały lub znanym właścicielowi lokalu porządkiem zebrania są nieskuteczne (dowód nr 22: wzór pełnomocnictwa).

Tego rodzaju konstrukcja przeczy zasadzie świadomej reprezentacji i uniemożliwia przypisanie świadomego aktu głosowania przez właściciela lokalu w rozumieniu art. 65 § 1 k.c. oraz art. 60 k.c. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 10 grudnia 2021 r. (I ACa 392/20) uznał, że pełnomocnictwo do głosowania musi dotyczyć „uchwał znanych właścicielowi lokalu w chwili udzielania umocowania”.

W obecnym przypadku mamy również do czynienia z pełnomocnictwem o charakterze niemal trwałym – może zostać wykorzystane do głosowania nad odwołaniem zarządu w dowolnym czasie w przyszłości, co czyni je sprzecznym z zasadą jednoznaczności i czasowej granicy działania pełnomocnika. Powód ocenia, że był to celowy zabieg rzekomo umożliwiający pełnomocnikowi oddawanie głosów na dowolnym zebraniu w bliżej nieokreślonym czasie w przyszłości.

2. Wadliwe wskazanie statusu właścicielskiego

Wzory pełnomocnictw, którymi posługiwali się organizatorzy zebrania, zawierały nieprawidłowe określenia własności lokali i miejsc garażowych. Wskazywano, że dana osoba jest „właścicielem miejsca garażowego”, co w świetle art. 3 ust. 3 u.w.l. jest niezgodne z rzeczywistością, ponieważ udziały w hali garażowej mają charakter współwłasnościowy. Taka deklaracja fałszuje zakres uprawnień głosujących.

3. Blankietowe i otwarte pełnomocnictwa

Pełnomocnictwa zawierały upoważnienie do głosowania nad zmianami porządku obrad, zmianą trybu głosowania, a także wyborem przewodniczącego zebrania. Są to kompetencje, które nie mogą być wykonywane bez jednoznacznego upoważnienia mocodawcy. Brak dat udzielenia pełnomocnictw, brak wskazania okoliczności ich podpisania, a także brak dowodów autentyczności podpisów potwierdzają ich wadliwość. Tego rodzaju upoważnienie ma charakter blankietowy i powinno być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.).

4. Brak oryginałów i wątpliwości co do autentyczności

Administrator nieruchomości – jako osoba odpowiedzialna, na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą, za nadzór nad przebiegiem zebrań – nie brała udziału w głosowaniu, nie otrzymała ani jednego oryginału pełnomocnictwa, a jedynie kolorowe ksera (dowód nr 9: notatka służbowa).

5. Nieograniczone czasowo i zakresowo upoważnienie

Pełnomocnictwo nie zawiera daty ani ograniczenia jego ważności. Zawarte w nim sformułowania: „do głosowania w naszym imieniu poprzez oddanie głosu ZA [...] oraz złożenie swojego własnoręcznego podpisu”, jak również brak jakiegokolwiek wskazania na jednorazowe, jednorodne lub ograniczone czasowo działanie, czynią z niego pełnomocnictwo generalne i blankietowe, które może zostać wykorzystane w nieokreślonej przyszłości i w nieograniczonym zakresie.

Taka forma przeczy celowi i funkcji pełnomocnictwa w procedurze głosowania wspólnot mieszkaniowych, które z natury rzeczy musi być ściśle związane z konkretną czynnością głosowania na konkretnym zebraniu – a nie przyznawać ogólne uprawnienie do działania w przyszłości.

Zgodnie z art. 253 k.p.c. w sytuacji, gdy dokument prywatny jest kwestionowany, ciężar wykazania jego autentyczności spoczywa na stronie, która się na niego powołuje. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 20 kwietnia 2023 r. (I ACa 849/22) potwierdza, że uchwała może zostać uznana za nieważną, jeżeli podstawą jej podjęcia były głosy oddane w oparciu o nieudokumentowane lub sfałszowane pełnomocnictwa.

Należy wyraźnie zaznaczyć, że oddanie zdecydowanej większości głosów „za” uchwałą na podstawie pełnomocnictw (47 głosów przez pełnomocnika, 18 osobistych) należy wyraźnie połączyć z wadliwością tych pełnomocnictw co ma bezpośredni wpływ na skuteczność jej podjęcia.

W świetle przepisów Kodeksu Cywilnego (art. 98 k.c.) oraz ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych, przedstawiony wzór pełnomocnictwa, **nie pozwala na skuteczne złożenie głosu na zebraniu mieszkańców w zakresie wskazanych w nim czynności.**

Pełnomocnictwo jest wadliwe przede wszystkim z uwagi na jego **blankietowy charakter** oraz **brak dostatecznej precyzji w określeniu przedmiotu głosowania i braku daty zebrania.** Czynności przekraczające zwykły zarząd, do których należy większość uchwał wspólnoty mieszkaniowej,

wymagają pełnomocnictwa rodzajowego, które musi precyzyjnie określać rodzaj i przedmiot czynności. Wzór nie spełnia tych wymogów dla wszystkich zakresów umocowania.

Nieskuteczność pełnomocnictwa oznacza, że głos w ogóle nie został oddany, co bezpośrednio wpływa na ustalenie większości głosów i legalność podjętej uchwały.

ROZDZIAŁ IV. Wcześniejsze wykorzystanie numeru uchwały – podwójna numeracja jako przesłanka nieważności lub nieistnienia

Uchwała oznaczona numerem 1/2025 została już skutecznie podjęta w toku głosowania trwającego od dnia 13 marca 2025 r. do 20 maja 2025 r., dotyczącego **przyjęcia Sprawozdania Finansowego za rok 2024**. Głosowanie odbyło się zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu lub osoby przez nich upoważnione. Uchwała ta uzyskała wymagane poparcie – 59 głosów „za”, co stanowiło 59,48% udziałów w nieruchomości (dowód nr 23: treść uchwały).

Wbrew powyższemu, na zebraniu zwołanym w dniu 26 czerwca 2025 r. podjęto próbę uchwalenia zupełnie innej uchwały – dotyczącej **odwołania zarządu** – również oznaczonej numerem **1/2025**. Takie działanie pozostaje w sprzeczności z zasadami numeracji i identyfikacji uchwał w ramach danej wspólnoty mieszkaniowej, a co najważniejsze, **narusza zasadę pewności i jednoznaczności obrotu prawnego**. Dwie różne uchwały nie mogą posiadać identycznego oznaczenia – prowadzi to do nieusuwalnej wątpliwości co do tego, która uchwała została rzeczywiście podjęta i jaka jest jej treść.

Wskazana praktyka podwójnego wykorzystania numeru uchwały:

- **narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną** (art. 25 ust. 1 u.w.l.),
- **prowadzi do nieistnienia uchwały** z dnia 26 czerwca 2025 r., jako że nie została w sposób prawidłowy zidentyfikowana i wpisana w system decyzyjny,
- może również prowadzić do **unieważnienia** tej czynności jako sprzecznej z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, wprowadzającymi właścicieli lokali w błąd co do procedury głosowania (art. 58 § 2 k.c.).

W świetle zasad identyfikacji aktu prawnego wspólnoty, podwójna numeracja może stanowić przesłankę braku jednoznaczności niezbędnej do uznania uchwały za istniejącą.

Z uwagi na powyższe, uchwała z dnia 26 czerwca 2025 r., oznaczona jako nr 1/2025, **nie może być traktowana jako skuteczna czynność prawna** w ramach systemu uchwałodawczego wspólnoty mieszkaniowej i podlega eliminacji z obrotu – jako nieważna lub nieistniejąca.

ROZDZIAŁ V. Naruszenie procedury organizacji zebrania wspólnoty

Pomimo faktu, że uchwała nr 5/2025 o tożsamej zawartości merytorycznej nie uzyskała wymaganej większości, p. **Leszek Wodzyński**, będący członkiem zarządu i inicjatorem tej uchwały, postanowił ponowić głosowanie.

W dniu **16 czerwca 2025 r.** rzekomo złożył do zarządu **wniosek o zwołanie zebrania**, powołując się na art. 31 lit. b u.w.l. – jednak:

- o **nie przekazał oryginału** wniosku, a jedynie **ksero** (dowód nr 20: korespondencja mail).
- o wniosek został **złożony samemu sobie** i podpisany przez osoby, których tożsamości nie zweryfikowano.

Zarząd wspólnoty – w osobach Joanny Morawiec, Grzegorza Grabowskiego i Huberta Sosińskiego, powołanego niezależnie uchwałą nr 10/2025 (dowód nr 24: treść uchwały) – **nie odmówił** zwołania zebrania. Powód wskazał, że proponowany termin - 26 czerwca 2025 - jest **niewłaściwy organizacyjnie**. Ogłoszenie o zebraniu wypadłoby w długi weekend czerwcowy – Boże Ciało, a termin to początek wakacji (dowód nr 4, 5, 6: korespondencja mail).

Pomimo powyższego i podczas niezakończonych jeszcze dyskusji nad tematem zebrania i terminu, **18 czerwca 2025 r.** Leszek Wodzyński rozesłał **zawiadomienie o zebraniu na 26 czerwca 2025 r.**, samodzielnie je organizując (dowód nr 8: zawiadomienie). Należy wskazać, że termin ten celowo został tak wybrany, **aby jak najmniejsza ilość właścicieli była obecna na zebraniu**.

Należy po raz kolejny przytoczyć, że p. Leszek Wodzyński w chwili działania wraz z p. [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] **byli wybranymi członkami zarządu i mieli wpływ na to**, aby w sposób zgodny z procedurą zwołać zebranie.

ROZDZIAŁ VI. Naruszenie przepisów prawa

1. Art. 25 ust. 1 u.w.l. – niezgodność z prawem

Projekt uchwały nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r, jak również uchwała podjęta na jej podstawie, zawiera zapis przewidujący, że głosy mają być zbierane przez „członków zarządu lub osoby upoważnione przez zarząd”.

Zapis ten miał na celu umożliwienie zbierania głosów **bezpośrednio przez osobę zainteresowaną treścią uchwały i kandydaturą własną** – z pominięciem zarządu jako organu kolegiального (p. Leszek Wodzyński był członkiem zarządu). Takie działanie stanowi **rażące obejście przepisów ustawy**, w szczególności zasady wynikającej z **art. 23 ust. 1 u.w.l.**, zgodnie z którą **to zarząd wspólnoty, jako organ kolegialny, jest właściwy do organizowania procesu głosowania, w tym indywidualnego zbierania głosów** a wspólnota od 12 lat przekazuje tę czynność neutralnemu administratorowi.

Wprowadzenie zapisu pozwalającego członkom zarządu (w tym osobom będącym bezpośrednio zainteresowanymi zmianą składu zarządu) na samodzielne zbieranie głosów, bez uprzedniej

uchwały właścicieli ani decyzji kolegialnej zarządu, **narusza nie tylko ustawę, ale również zasady bezstronności, przejrzystości i rzetelności postępowania uchwałodawczego.**

Tak skonstruowana uchwała miała wyłącznie jeden cel – **obejście ustawowego trybu procedowania uchwał**, co w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi podstawę do jej uchylecia jako sprzecznej z prawem.

Uchwała nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 została rzekomo podjęta:

- **pomimo wcześniejszego**, zakończonego głosowania nad uchwałą o takiej samej zawartości merytorycznej (nr 5/2025) – co stanowi próbę obejścia wyniku głosowania,
- **bez udziału zarządu w organizacji zebrania**, mimo że zarząd **nie odmówił jego organizacji** – a więc działanie organizatora celowo naruszyło art. 23 i 31 u.w.l.

2. Naruszenie zasad prawidłowego zarządzania

Zebranie zostało zorganizowane:

- w sposób samowolny i celowy, **bez udziału Zarządu**, a także **bez udziału administratora nieruchomości**, pomimo obowiązującej umowy z firmą KDP-Property,
- celowo **w okresie urlopowym**, co ograniczyło możliwość uczestnictwa właścicieli,
- **z pominięciem oryginalnych dokumentów**, co uniemożliwiło weryfikację głosów (dowód nr 9: notatka),
- **z dopuszczeniem zapisu umożliwiającego zbieranie głosów przez każdego członka zarządu**, w tym np. p. Leszka Wodzyńskiego.

W orzecznictwie i doktrynie akcentuje się, że „Członek zarządu nie może podejmować czynności, które dotyczą jego własnego powołania; narusza to zasadę bezstronności i rzetelności postępowania”,

oraz że

„Brak reakcji zarządu nie oznacza automatycznej legitymacji właścicieli do samodzielnego działania, jeśli zarząd podejmuje działania w rozsądnym terminie i proponuje alternatywny termin”.

ROZDZIAŁ VII. Zorganizowana kampania dezinformacji, nacisku i naruszenia zasad współżycia społecznego

W następstwie rozpoczęcia głosowania nad uchwałą nr 5/2025, które zakończyło się brakiem jej przyjęcia, rozpoczęła się **zorganizowana akcja** mająca na celu wywarcie presji na mieszkańców, zdyskredytowanie dotychczasowego zarządu oraz obejście zasad wynikających z ustawy o własności lokali.

1. Publiczne oskarżenia i zniesławienia wobec członków zarządu

W okresie od marca do czerwca 2025 r. prowadzona była **agresywna kampania pomówień i zmanipulowanych zarzutów**:

- Posty i komentarze w mediach społecznościowych, m.in. przez użytkowników „Frank Wawa” – tj. Leszka Wodzyńskiego – oraz Ewę [REDAKTOWANE] czy Andrzeja [REDAKTOWANE] (dowód nr 25: posty i komentarze)
- Publiczne wypowiedzi, m.in. wzywające do „odwołania krętaczy”, zarzucające fałszowanie rozliczeń czy nielegalne działania (dowód nr 25(1), (3), (4), (5) : zrzuty),
- Rozwieszanie anonimowych ogłoszeń w budynku, m.in. z hasłem: „Prawdopodobnie jesteśmy oszukiwani przez zarząd” (dowód nr 25(2): zdjęcie),
- Napisy graffiti w windzie: „ZARZĄD ZŁODZI [EJE]” (dowód nr 25(6): zdjęcie) – winnego nie określono, ale kontekst wskazuje na osobę wspierającą „zdyskredytowanie członków zarządu”.

Tego rodzaju zachowania noszą znamiona naruszenia dóbr osobistych i są sprzeczne z art. 5 KC oraz zasadami współżycia społecznego.

2. Wykorzystywanie wadliwego materiału technicznego

Podczas zebrania z 13 marca 2025 r. p. Ewa [REDAKTOWANE] przedstawiła zamówioną przez siebie dzień wcześniej, tzw. „opinię techniczną” dotyczącą rzekomych nieprawidłowości w zabezpieczeniu konstrukcji balkonów. Jak wynika z analizy przepisów:

- została sporządzona przez osobę nieposiadającą odpowiednich uprawnień budowlanych (dowód nr 26: opinia),
- ze zgłoszenia powoda i p. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] w ramach zarządu, toczyło się **postępowanie dyscyplinarne przed Mazowiecką Okręgową Izbą Inżynierów Budownictwa**,
- pomimo świadomości toczącego się postępowania, autorzy kampanii nadal powoływali się na tę opinię, a jeden z postów sugerował wręcz ignorowanie wymagań dotyczących ważności przeglądów technicznych (dowód nr 25(5): zrzuty).

Dodatkowo, w reakcji na przedstawienie tej opinii, zarząd wspólnoty mieszkaniowej Samarytanka 1B zlecił opracowanie niezależnej oceny technicznej przez osobę posiadającą stosowne kwalifikacje – mgr inż. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (dowód nr 26(1): ocena techniczna). Ocena ta w sposób jednoznaczny zaprzecza tezom zawartym w pierwotnej „opinii” przedstawionej przez p. Ewę [REDAKTOWANE]. Z treści oceny wynika, że zamontowane deski stanowią akceptowalne tymczasowe zabezpieczenie, skutecznie poprawiające bezpieczeństwo użytkowników – co było przedmiotem uchwały. Z rzetelności procesowej należy dodać, że wspólnota już od wielu lat próbuje podjąć uchwały w celu kompleksowej naprawy – ale się to nie udaje. W roku 2025 trwał kolejny proces

szacowania kosztów prac i możliwości finansowych wspólnoty w naprawie czoł balkonowych. Co jest powszechnie wiadomo we wspólnocie, deska kompozytowa stanowi zabezpieczenie tymczasowe a po naprawie będzie stanowić element dekoracyjny.

Aktualizacja: Zarząd rzekomo zmieniony uchwałą 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 natychmiast po umocowaniu, skierował pismo do rzecznika Izby **wycofując skargę**. Działając **sprzecznie z interesem wspólnoty**, dla której cenne by było **wyjaśnienie sprawy**. Działając jednak zgodnie z wolą p. Ewy [REDAKTOWANE] - zamawiającej „ekspertyzę” oraz we własnym interesie „nowego” zarządu wycofano wniosek przez co postępowanie zostało umorzone. Nie mniej jednak w postanowieniu o umorzeniu pada stwierdzenie, że „Pan [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] posiadając uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych bez ograniczeń nr MAZ/0941/WBS/19 z dnia 30 grudnia 2019 r. wydane przez Mazowiecką Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa sygn. Akt. MAZ/7132/1004/19/S a także uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociągowych i kanalizacyjnych nr MAZ/0418/POOS/12 z dnia 20 grudnia 2012 r. wydanych przez Mazowiecką Okręgową Izbę Inżynierów Budownictwa sygn. akt MAZ/7131/591/12/S **nie może tworzyć opinii technicznych/ekspertyz technicznych dotyczących zagadnień związanych z oceną zjawisk w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.**” (dowód nr 27: zrzut ekranu).

Należy zatem z pewnością założyć, że analogiczne działania – **w interesie własnym** – zostaną przez zarząd umocowany rzekomo uchwałą 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. - podjęte w toku dwóch innych postępowań administracyjnych prowadzonych przez PINB (o których wspominają inne rozdziały pozwu).

3. Próba zalegalizowania niepodjętej uchwały nr 5/2025

Dodatkowym działaniem było rozpowszechnianie po zebraniu, materiału do skrzynek pocztowych ze zmanipulowaną informacją, że „większość była za przegłosowaniem uchwały nr 5/2025 – 23 głosy za, 2 przeciw” (dowód nr 28: ulotka), podczas gdy:

- **żadna uchwała nie była przedmiotem głosowania** na zebraniu,
- odbyło się jedynie **głosowanie** dotyczące treści projektu uchwały,
- jego wynik nie miał mocy prawnej zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali.

Tego rodzaju działania **miały na celu wpłynąć na wolę właścicieli lokali** (znany z życia mechanizm głosowania „za większością”), a tym samym skutkować naruszeniem swobody decydowania w sprawach wspólnoty mieszkaniowej.

4. Namawianie do zmian głosów – w toku głosowania, w wyniku tego, że głosowanie przebiegało nie po myśli wnioskujących (wyniki głosowania są we wspólnocie dostępne online w portalu wOsiedle), za pomocą sugestii próbowano wpłynąć na właścicieli by ci zmieniali głosy (dowód nr 25(7), (8), (9): rzuty) co ponownie, jest naruszeniem swobody decydowania w sprawach wspólnoty mieszkaniowej.

5. Działanie na niekorzyść Wspólnoty poprzez utrudnianie pracy zarządowi – oględziny PINB

Dnia 10 czerwca 2025 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli Wspólnoty Mieszkaniowej z inspektorem PINB w związku z zawiadomieniem PINB.IWT.5144.144.2025.MCE. Zgodnie z notatką służbową sporządzoną przez administratora nieruchomości – Annę Rybak – w trakcie wizyty:

- osoby nieuprawnione do reprezentowania wspólnoty (p. Leszek Wodzyński, występujący pojedynczo bez drugiego członka zarządu, p. Ewa [REDAKTOWANE] – właścicielka lokalu nr [REDAKTOWANE] oraz p. Anna [REDAKTOWANE] – mieszkanka lokalu nr [REDAKTOWANE]) brały aktywny udział w spotkaniu, mimo iż inspektor poinformował, że nie są upoważnione do uczestnictwa,
- ww. osoby wielokrotnie przerywały składanie wyjaśnień przez administrację, co znacznie utrudniało sporządzenie protokołu,
- zgłaszano roszczenia i próby wglądu do dokumentów bez podstawy prawnej, a działania te doprowadziły do dezorganizacji spotkania i zakwestionowania formalnej ważności dokumentów dostarczonych przez zarząd,
- wbrew zaleceniom inspektora, ww. osoby pozostały na miejscu, choć nie posiadały odpowiednich upoważnień, co stanowiło naruszenie trybu kontroli organu administracji budowlanej.

Zachowanie to miało **charakter celowy** – jego oczywistym celem było doprowadzenie do sporządzenia protokołu o możliwie **niekorzystnej dla wspólnoty treści**, który następnie mógłby zostać wykorzystany przez te osoby do podważania działań zarządu oraz prowadzenia dalszych działań destabilizujących funkcjonowanie wspólnoty.

Opisane działania stanowią przejaw rażącego naruszenia zasad współżycia społecznego (art. 5 KC) oraz lojalności wobec wspólnoty i jej organów, a ich skutkiem była realna szkoda dla interesu wspólnoty (dowód nr 29: notatka służbowa).

Szczegółowa analiza osi czasu, przedstawiona w dowodach nr 25, wyraźnie pokazuje, jak najbardziej szkodliwe wpisy (np. ogólne oskarżenia Andrzeja [REDAKTOWANE], instrukcje Ewy [REDAKTOWANE] dotyczące zmiany głosu, ułatwianie korekty głosów przez Leszka Wodzyńskiego) precyzyjnie zbiegły się w czasie z okresem głosowania nad Uchwałą Nr 5 (maj 2025) oraz z okresem poprzedzającym zebranie w sprawie odwołania zarządu zaplanowane na 26 czerwca 2025 roku.

Precyzyjna synchronizacja negatywnych wpisów i wezwań do działania z krytycznymi okresami głosowania nie jest przypadkowa. Świadczy to o wyraźnym strategicznym zamiarze wpłynięcia na wynik uchwały o odwołanie zarządu. Gdyby celem było jedynie informowanie lub dyskusja, taka precyzja nie byłaby tak istotna. Czas publikacji ujawnia celowy wysiłek w celu wywołania maksymalnej presji i negatywnych nastrojów w momencie, który był najważniejszy dla dalszego sprawowania funkcji przez zarząd.

Analiza treści postów ujawnia spójne motywy przewijające się przez wpisy różnych autorów: nieprawidłowości finansowe, niekompetencja administracyjna, brak przejrzystości oraz wezwania do zmiany/rezygnacji zarządu. Ta spójność narracji, niezależnie od autora, sugeruje wspólny cel i skoordynowane działanie.

Komentarze, takie jak [REDAKTOR] [REDAKTOR] pod wpisem Ewy [REDAKTOR] czy Andrzeja [REDAKTOR] pod wpisem Leszka Wodzyńskiego, służą wzmocnieniu lub wsparciu głównych wpisów, tworząc „komorę echa” negatywności. To zjawisko polega na tym, że uczestnicy grupy wzajemnie potwierdzają i wzmacniają swoje negatywne przekonania, co prowadzi do eskalacji emocji i utrwalania fałszywych narracji.

Chociaż nie ma identycznych fraz, spójność w doborze słownictwa i retoryki, zwłaszcza w kontekście ogólnikowych oskarżeń o „nieprawidłowości” czy „brak przejrzystości”, wskazuje na wspólną narrację lub uzgodnione punkty dyskusji. Spójne powtarzanie konkretnych oskarżeń (np. „elektryk bez uprawnień”, „niejasne rozliczenia”) oraz wspólne skupienie na podważaniu integralności zarządu, nawet przez różnych autorów, wskazuje na skoordynowaną narrację. To nie jest tylko indywidualne wyrażanie niezadowolenia; to zbiorowy wysiłek w celu zbudowania konkretnej, szkodliwej historii o zarządzie, co sugeruje pewien poziom planowania lub wspólnego programu działania wśród uczestników.

Wpisy zawierają bezpośrednie apele do mieszkańców, takie jak „zagłosujcie! Czas z tym skończyć!!!” czy „zwołujemy zebranie i tyle”. Te wezwania są jednoznaczne i mają na celu mobilizację społeczności do podjęcia konkretnych działań przeciwko zarządowi.

Instrukcje dotyczące zmiany głosów implikują niezadowolenie z początkowych wyników głosowania i chęć ich skorygowania na korzyść odwołania zarządu. Działania te nie są jedynie informowaniem, lecz aktywnym kierowaniem wyborców. Bezpośrednie wezwania do działania i instrukcje dotyczące manipulowania procesem głosowania są jednoznacznym dowodem zorganizowanego wysiłku w celu ingerencji w zarządzanie zarządkiem i demokratyczny proces wspólnoty.

Synteza dowodów – precyzyjny czas publikacji, ogólnikowość zarzutów, skoordynowana komunikacja i wyraźne wezwania do działania – pozwala ocenić, że kampania nie była jedynie wyrazem opinii, lecz celowym, złośliwym wysiłkiem w celu zaszkodzenia reputacji zarządu i doprowadzenia do jego odwołania.

Brak konkretnych, weryfikowalnych twierdzeń oraz skupienie na apelach emocjonalnych sugeruje, że głównym celem nie było rozwiązanie problemów, lecz zdyskredytowanie zarządu. Legitymna krytyka, nawet ostra, zazwyczaj obejmuje konkretne zarzuty, które można poddać dyskusji lub wyjaśnieniu. Powszechna ogólnikowość, w połączeniu z agresywnym tonem i strategicznym czasem publikacji, zmienia charakter komunikacji z konstruktywnej krytyki na złośliwy zamiar. Celem nie było ulepszenie zarządu, lecz jego usunięcie poprzez szkodę reputacyjną, niezależnie od faktycznej prawdziwości zarzutów.

ROZDZIAŁ VIII. Udzielenie absolutorium oraz przyjęcie sprawozdań – potwierdzenie prawidłowości działania zarządu

Pomimo opisanej kampanii pomówień, dezinformacji oraz działań zmierzających do obalenia zarządu z naruszeniem przepisów prawa, **właściciele lokali udzielili obecnemu zarządowi absolutorium za rok 2024**, a także **przyjęli sprawozdanie finansowe i merytoryczne** za ten sam okres.

Dowody:

- **Uchwała nr 1/2025** – przyjęcie sprawozdania finansowego i merytorycznego za 2024 r. (dowód nr 23: uchwała),
- **Uchwała nr 2/2025** – udzielenie absolutorium członkom zarządu za rok 2024 r. (dowód nr 30: uchwała),
- Obie uchwały zostały przyjęte większością głosów, co oznacza, że właściciele ocenili pozytywnie działalność zarządu w analizowanym okresie.

Ponadto:

- Zarząd uzyskał absolutorium również za **rok 2022 i 2023** (przyjęto również sprawozdania finansowe), co znajduje potwierdzenie w protokołach z zebrań wspólnoty, (dowód nr 31, 32: protokoły).

Przyjęcie sprawozdań i udzielenie absolutorium potwierdzają, że:

- **właściciele lokali pozytywnie ocenili działalność zarządu** mimo trwającej nagonki,
- działania zarządu były zgodne z obowiązującymi przepisami, a zarzuty wysuwane przez grupę skonfliktowaną (p. Leszek Wodzyński, Anna [REDAKTOWANE] i osoby wspierające) **nie znalazły odzwierciedlenia w formalnych decyzjach wspólnoty**.

W kontekście niniejszej sprawy, ten fakt powinien zostać uznany za **istotny argument za niezasadnością prób obalenia zarządu w sposób sprzeczny z ustawą i zasadami współżycia społecznego**. Jednocześnie powyższe wskazuje, że nie istnieje żaden głęboki konflikt czy podział we wspólnocie.

ROZDZIAŁ IX. Nadużycie pełnomocnictw i konflikt interesów

Po zakończeniu głosowania nad uchwałą nr 5/2025, które nastąpiło w dniu 19 maja 2025 r, p. **Leszek Wodzyński**, będący jednym z członków zarządu oraz **kandydatem do nowego zarządu**, rozpoczął zbieranie podpisów pod pełnomocnictwami, które miały posłużyć do głosowania „ZA” odwołaniem zarządu tożsamą uchwałą w nieokreślonym terminie późniejszym.

- Najstarsze pełnomocnictwa są datowane na 10 maja 2025 r. (kolejne 03 czerwca 2025r.), co bezpośrednio wskazuje, że były **pozyskiwane, podczas jak i tuż po zakończonym głosowaniu** – dowodząc celowego planowania ponowienia tej samej uchwały.
- Pełnomocnictwa pozyskiwał osobiście p. Leszek Wodzyński, często wraz z drugą kandydatką – p. **Anną [REDAKTOWANA]**, co oznacza, że pełnomocnictwa były **udzielane osobom bezpośrednio zainteresowanym wynikiem głosowania, czyli osobom kandydującym**.

Taka praktyka, choć formalnie możliwa, **narusza podstawowe zasady bezstronności i rzetelności procedury głosowania**, zwłaszcza że:

- mocodawcy, którzy udzielali pełnomocnictw, **nie uczestniczą w życiu wspólnoty**, nie byli obecni na zebraniach, a ich wiedza opierała się **jedynie na informacjach** przedstawianych przez p. Leszka Wodzyńskiego i p. Annę Rokicką podczas wizyt osobistych a powód ma uzasadnione wątpliwości co do rzetelności tych informacji;
- zeznania mieszkańców, którzy **nie udzielili pełnomocnictw**, wskazują, że delegacja posługiwała się **manipulacyjnymi twierdzeniami** – np. że obecny zarząd może zorganizować zebranie „na złość” poza Warszawą (np. w Pruszkowie) i że warto takie pełnomocnictwo udzielić, aby nie musieć tam jeździć, co stanowi **celowe wprowadzenie w błąd**;
- ze względu na treść pełnomocnictw tak naprawdę, już przed zebraniem (awansem) bez żadnego trybu oraz zaraz po ogłoszeniu wyników niepodjętej uchwały nr 5/2025, praktycznie odbywało się wówczas „indywidualne zbieranie głosów” ZA odwołaniem zarządu, które w sposób niezgodny z przepisami prowadził wówczas p. Leszek Wodzyński.

W judykaturze i orzecznictwie akcentuje się, że „Jeśli osoba zbierająca pełnomocnictwa lub głosy jednocześnie kandyduje do organu wspólnoty, istnieje uzasadnione ryzyko konfliktu interesów. Pełnomocnictwa udzielane takiej osobie muszą być oceniane z uwzględnieniem stopnia bezstronności procedury.”

W orzecznictwie przyjmuje się, że naruszenie przez członka wspólnoty zasad uczciwości i lojalności, jakim jest zbieranie głosów przez osoby zainteresowane wynikiem głosowania lub przekazywanie nierzetelnych informacji przy pozyskiwaniu pełnomocnictw, może stanowić podstawę do nieważności lub uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Zdecydowanie należy zaznaczyć, że gdyby zebranie zostało zorganizowane przez zarząd wspólnoty, **w racjonalnym i zgodnym z ustawą terminie**, właściciele nie musieliby dawać pełnomocnictw na uczestnictwo i głosowanie, gdyż zarząd dobrałby termin odpowiedni **do uzyskania jak największego kworum właścicieli**, na którym można by wyjaśnić i wyprostować prowadzoną agresywną kampanię pomówień. Połączenie agresywnej kampanii pomówień, ze zbieraniem pełnomocnictw i zwołaniem zebrania w rozpoczynającym się okresie urlopowym należy traktować łącznie jako celową, z góry zaplanowaną akcję doprowadzającą do „przejęcia zarządu”.

Powyższe wzmocnione jest faktami, że rzekome pełnomocnictwa do głosowania ZA odwołaniem zarządu udzielali mieszkańcy, którzy kilkanaście dni wcześniej głosowali w uchwale 5/2025 za utrzymaniem obecnego zarządu. Skrajnym przypadkiem są właściciele lokalu nr 7 którzy w dniu 19 maja jako ostatni oddali głos przeciwko odwołaniu zarządu (jak również za udzieleniem absolutorium) a następnie (bez daty) umocowali pełnomocnictwo do odwołania tego zarządu (dowód nr 33, 41 (10): karta do głosowania, pełnomocnictwo).

ROZDZIAŁ X. Zarzut nieprawdziwości pełnomocnictw – art. 253 k.p.c.

Powód, działając na podstawie art. 253 k.p.c., niniejszym **zdecydowanie zaprzecza autentyczności i prawdziwości pełnomocnictw**, na podstawie których rzekomo głosowano „za” uchwałą nr 1/2025 w dniu 26 czerwca 2025 r.

Pozwana wspólnota nie dysponuje oryginałami pełnomocnictw – co potwierdza administrator nieruchomości p. Anna Rybak – i nie dokonała ich weryfikacji (dowód nr 9). Do administracji nieruchomości przekazano wyłącznie **kolorowe kserokopie pełnomocnictw**, z których część nie zawiera dat wystawienia, mają błędy udziałów, udzielone zostały przez osoby nie będące członkami wspólnoty, treść nosi cechy dokumentów sporządzanych seryjnie, bez osobistej redakcji właścicieli a na jednym prawdopodobnie doszło do sfalszowania podpisu.

Zgodnie z wyrokiem **Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2019 r., sygn. akt II CSK 84/18**, w sytuacji, gdy strona powodowa zaprzecza prawdziwości pełnomocnictw, **ciężar dowodu prawdziwości spoczywa na stronie, która się na nie powołuje**. Jak wskazano w ww. wyroku, *„ważność głosów oddanych przez pełnomocnika niewątpliwie była uzależniona od ustalenia, czy faktycznie działał na podstawie ważnego umocowania (...) zaprzeczenie prawdziwości dokumentu oznacza, że pozwana musi wykazać, że dokumenty zostały podpisane przez osoby wskazane jako mocodawcy”*.

Tymczasem:

- brak oryginałów dokumentów,
- odmowa ich przekazania,

- brak pełnych danych (dat, oznaczeń, błędy ujawnione w Rozdziale XV).

skutkuje uzasadnionym wnioskiem, że głosy oddane „za” uchwałą na podstawie tych pełnomocnictw **nie powinny być uwzględniane przy ustalaniu wyników głosowania.**

Wnoszę zatem o **pominięcie w ocenie ważności uchwały głosów oddanych na podstawie zakwestionowanych pełnomocnictw** jako nieudowodnionych i niewiarygodnych. Przy braku pełnomocnictw należy zatem uznać, że uchwała nie została skutecznie podjęta.

Powód rozszerza zakres tego zarzutu również na inne dokumenty prywatne udostępnione przez wspólnotę wyłącznie w zakresie kserokopii o czym traktują inne części pozwu.

ROZDZIAŁ XI. Pozorność czynności złożenia wniosku o zwołanie zebrania – działanie w celu obejścia prawa

Zgromadzony materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że działanie p. Leszka Wodzyńskiego – formalnego wnioskodawcy zebrania z dnia 26 czerwca 2025 r. – **nie miało na celu skorzystania z uprawnienia właścicieli lokali do zwołania zebrania** na podstawie art. 31 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali, lecz stanowiło **pozorną czynność prawną**, zmierzającą do obejścia procedury określonej przepisami prawa.

Dowody:

- Pierwsze **pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu z dnia 26 czerwca 2025 r.** są datowane już na **10 maja 2025 r.** (kolejne 03 czerwca 2025 r.), a więc **na długo przed wyznaczeniem terminu zebrania** oraz **przed przekazaniem jakichkolwiek informacji administracji lub pozostałym członkom zarządu** (dowód nr 41: pełnomocnictwa).
- P. Leszek Wodzyński wraz z p. Anną [REDAKTOWANE] już od 10 maja 2025 r. prowadził **działania agitacyjne, odwiedzał mieszkańców, uzyskując pełnomocnictwa do głosowania za uchwałą odwołującą zarząd** – jeszcze zanim zarząd miał możliwość wypowiedzieć się co do terminu i trybu zebrania.
- Mimo że zarząd **nie odmówił zwołania zebrania**, a jedynie wskazał na konieczność wyznaczenia **realnego terminu zapewniającego skuteczne zawiadomienie wszystkich właścicieli** – działania Leszka Wodzyńskiego miały na celu **obejście zarządu i przejęcie kontroli nad przebiegiem zgromadzenia.**

Z powyższego wynika, że:

- Wniosek o zwołanie zebrania był **instrumentalnie wykorzystanym narzędziem**, którego **rzeczywistym celem było uzyskanie pozorów legalności działań**, które od samego początku były ukierunkowane na osiągnięcie konkretnego skutku (odwołanie zarządu) bez zachowania procedur.

- Uchybiono **elementarnej zasadzie lojalności wobec wspólnoty i jej organów**, zaś wcześniejsze działania świadczą o **z góry powziętym zamiarze zwołania i przeprowadzenia zebrania z pominięciem formalnych wymogów** i bez zapewnienia realnego udziału właścicieli.

W świetle art. 58 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego czynność pozorna lub dokonana z obejściem ustawy jest **nieważna z mocy prawa**. Uchwała podjęta w efekcie takiej pozornej czynności winna zostać unieważniona lub uchylona jako sprzeczna z ustawą i zasadami współżycia społecznego (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali).

Rozdział XII. Dodatkowy konflikt interesów i możliwe motywy osobiste organizatorów głosowania – rola █████ █████-█████

Kolejnym istotnym elementem naruszającym transparentność i bezstronność procedury uchwałodawczej była aktywna rola p. █████ █████-█████ (oraz p. █████ █████ jako jej pełnomocnika), bliskiej znajomej rodziny p. Leszka Wodzyńskiego, która:

- brała **czynny udział w agresywnej agitacji i odwiedzaniu mieszkańców**,
- została powołana do **komisji skrutacyjnej**, mimo że była osobiście i bezpośrednio **zainteresowana zmianą składu zarządu**. (dowód nr 21: protokół)

Zgodnie z faktami:

- p. █████ █████-█████ jest właścicielką lokalu nr █████ na ostatnim – piątym piętrze, z którego dostępna jest część dachu bloku (nieruchomość ma różną wysokość pionów mieszkalnych),
- bez zgody wspólnoty dokonała **aneksji tej części dachu**, rozszerzając swój taras o **ok. 40 m² powierzchni wspólnej**,
- sytuacja wyszła na jaw w toku przeglądu technicznego w 2024 r (dowód nr 34: protokół str. 16),
- obecny zarząd (min. Grzegorz Grabowski i Joanna Morawiec) **wezwał ją do przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zakazał dalszego użytkowania tej powierzchni** jako tarasu, wskazując na użytkowanie go niezgodne z przeznaczeniem (dowód nr 35: wezwanie).

W tej sytuacji:

- istnieje **oczywisty i bezpośredni interes █████ █████-█████ w zmianie zarządu**, który będzie mniej stanowczy lub skłonny do "ugodowego" potraktowania tego naruszenia,
- należy ocenić, że jej zaangażowanie w agitację i organizację zebrania motywowane było **chęcią zapewnienia sobie korzystnego układu decyzyjnego**,

- jako osoba blisko związana z rodziną p. Leszka Wodzyńskiego działała w warunkach ewidentnego **konfliktu interesów**, który – zgodnie z orzecznictwem – powinien ją wykluczać z wszelkich funkcji proceduralnych, w tym **komisji skrutacyjnej**.

W świetle art. 58 § 1 i 2 KC oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, **tak ukształtowana procedura głosowania narusza zarówno przepisy ustawy, jak i zasady współżycia społecznego**, co stanowi bezwzględną podstawę do uchylenia uchwały.

ROZDZIAŁ XIII. Interes osobisty innych osób zaangażowanych w kampanię.

Kolejnym przypadkiem poważnego konfliktu interesów w niniejszej sprawie jest sytuacja p. [REDAKTOWANO] – właścicielki lokalu, która z dużym zaangażowaniem wspierała kampanię na rzecz zmiany zarządu i formułowała zarzuty wobec tzw. „starego zarządu”.

1. Sprawa przeglądu instalacji elektrycznej

W ramach przeglądu instalacji elektrycznej przeprowadzonego w 2024 r. na koszt wspólnoty:

- stwierdzono uszkodzenie bezpiecznika w lokalu zamieszkiwanym przez p. [REDAKTOWANO] (dowód nr 36(1): przegląd, karta nr 2 – tabela pomiarów, [REDAKTOWANO]),
- wykazano, że źródłem problemu była instalacja wewnętrzna właściciela lokalu, a nie element wspólny nieruchomości.

W konsekwencji:

- administrator wezwała właścicieli, w tym p. [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO], do przedstawienia stosownego potwierdzenia (dowód nr 36: wezwanie),
- część właścicieli naprawiła usterki i sfinansowała kontrole we własnym zakresie,
- p. [REDAKTOWANO] zażądała jednak, by koszt kolejnego przeglądu jej lokalu został ponownie pokryty przez wspólnotę – mimo że pierwszy, opłacony już wcześniej ze wspólnych środków, wykazał wadę po stronie jej lokalu.

2. Sprzeciw wobec wykonania uchwały nr 7/2024

Panie [REDAKTOWANO], [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] [REDAKTOWANO] były również osobami aktywnie sprzeciwiającymi się wykonaniu uchwały nr 7/2024 z dnia 22 marca 2024 r. zatytułowanej: „Uchwała właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Samarytanka 1B w Warszawie w sprawie przekazania środków z funduszu remontowo-inwestycyjnego w kwocie nieprzekraczającej 55.000 zł na zabezpieczenie czoł balkonów przynależnych do lokali mieszkalnych od strony wschodniej budynku (od strony rur)” (dowód nr 37: uchwała).

Pomimo że uchwała została podjęta większością głosów i zgodnie z ustawą, ww. osoby **odmówiły zgody na montaż zabezpieczeń na ich balkonach**, co udokumentowano w korespondencji

mailowej z administracją (dowód nr 38: korespondencja email), co zarząd po skierowaniu odpowiedzi był zobowiązany zignorować i zabezpieczenia wdrożyć. Ostatecznie więc uchwała została wykonana. Należy również przypomnieć, że zgodnie z protokołem z wizji lokalnej PINB – czoła balkonów są prawidłowo zabezpieczone przed odpadającymi częściami „brak zagrożenia zdrowia i życia”. (dowód nr 39: protokół str. 2).

Tymczasem zgodnie z przepisami:

- **balustrady balkonowe, w tym ich zewnętrzne czołka i elementy konstrukcyjne, stanowią część nieruchomości wspólnej, której właściciel lokalu nie może dysponować w sposób sprzeczny z decyzjami wspólnoty** – co potwierdza zarówno orzecznictwo (por. wyrok SA w Białymstoku z 10.10.2017 r., I ACa 259/17), jak i praktyka techniczna,
- **Art. 12 ust. 2 u.w.l. oraz art. 23 ust. 2 u.w.l.** stanowią jednoznacznie, że właściciele lokali są obowiązani stosować się do uchwał podjętych przez wspólnotę, niezależnie od tego, czy głosowali za, przeciw czy nie głosowali wcale,
- **Art. 61 pkt 1 Prawa budowlanego** nakłada na właścicieli i zarządców obowiązek dbania o stan techniczny nieruchomości w sposób niepowodujący zagrożeń.

Tym samym działania wymienionych właścicielek nie tylko godziły w postanowienia obowiązującej uchwały, ale również w przepisy prawa powszechnie obowiązującego, stwarzając przeszkody w realizacji prac mających na celu **zapewnienie bezpieczeństwa technicznego budynku**.

Występowanie takiego roszczenia względem wspólnoty przez p. Annę Rokicką aktywnie dążącą do objęcia funkcji w zarządzie, a jednocześnie **współorganizującą zebranie i proces głosowania nad odwołaniem obecnego zarządu**, świadczy o **rażącym konflikcie interesów** oraz o **ukierunkowaniu działań na objęcie funkcji z nadzieją rozstrzygnięcia spraw osobistych w sposób korzystny dla siebie**.

Zgodnie z orzecznictwem w sytuacji, gdy osoba mająca **interes osobisty w zmianie zarządu bierze czynny udział w organizacji zebrania, zbiera głosy, pełni funkcje proceduralne**, a następnie ma zasiadać w nowym zarządzie – istnieje **obiektywna przesłanka uznania uchwały za naruszającą zasady współżycia społecznego**.

ROZDZIAŁ XIV. Świadome naruszenie ustawy i procedur przez p. Leszka Wodzyńskiego – działanie z premedytacją

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że **Leszek Wodzyński nie działał w nieświadomości co do obowiązujących procedur, lecz z pełną wiedzą i intencją obejścia prawa**.

Z dokumentów wspólnoty wynika bowiem, że:

- w latach 2010–2014 **p. Leszek Wodzyński pełnił funkcję członka zarządu wspólnoty „Samarytanka 1B”** (dowód nr 11: uchwała),

- uczestniczył wielokrotnie w organizacji zebrań, głosowaniach nad uchwałami, znał zasady wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- jako były członek zarządu **doskonale wiedział**, że:
 - głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów, na prawo zbierać tylko zarząd, zarządca lub osoby upoważnione,
 - głosowanie wymaga odpowiedniej dokumentacji,
 - pełnomocnictwa powinny być rodzajowe i bez wad,
 - skład komisji skrutacyjnej powinien być neutralny,
 - inicjatywa właścicieli (1/10) nie może być fikcyjna, służąca wyłącznie obejściu roli zarządu.

Pomimo tej wiedzy:

- **sam sobie złożył wniosek o zebranie,**
- nie dostarczył oryginałów dokumentów,
- samodzielnie przewodniczył zebraniu, na którym **de facto zdecydowano o jego własnym powołaniu** oraz samodzielnie umocował uchwałę i wynik głosowania,
- organizował zebranie z pominięciem formalnego zawiadomienia Zarządu Wspólnoty oraz w kontrowersyjnym terminie (podczas długiego weekendu i na początku sezonu urlopowego),
- dobierał osoby funkcyjne na zebraniu wyłącznie spośród osób zaangażowanych w kampanię.

Działania te należy ocenić jako **świadome, zaplanowane i realizowane z premedytacją**, z pełną świadomością skutków prawnych i ryzyka nieważności uchwały – co dodatkowo świadczy o tym, że uchwała z dnia 26 czerwca 2025 r. została podjęta:

- **z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali** (art. 23, 31),
- **z rażącym naruszeniem zasad współżycia społecznego** (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali),
- w sposób **sprzeczny z zasadą lojalności wobec wspólnoty i jej organów statutowych**.

ROZDZIAŁ XV. Brak kworum

Jako zarzut dodatkowy do zarzutów określonych w **Rozdziale III**, nawet gdyby przyjąć, że blankietowy tryb pełnomocnictwa jest dopuszczalny (czemu powód zdecydowanie zaprzecza), to

analizując każdy głos tak oddany poprzez pełnomocnictwo jak i osobiście po wyeliminowaniu głosów oddanych wadliwie – wynik uchwały wynosi **364427,511** udziałów ZA na **736264** udziałów ogółem co daje wynik **49,4968%**. Powód podnosi, że ze względu na indywidualne poniższe wady poszczególnych pełnomocnictw oraz głosów osobistych uchwała powinna zostać uznana za wadliwą lub nieistniejącą.

W rzekomym głosowaniu głosy oddano w następujący sposób (dowód nr 40: lista do głosowania) - opracowanie tabeli własne poniżej - przy czym wady wykazano na podstawie posiadanych przez wspólnotę kopii pełnomocnictw (dowód nr 41: pełnomocnictwa) oraz ksiąg wieczystych:

- Hala garażowa G1 - WA3M / 00462373 / 9,
- Hala garażowa G2 - WA3M / 00462379 / 1,
- Hala garażowa G3 - WA3M / 00462380 / 1,
- Lokal 3 - WA3M / 00462706 / 3,
- Lokal 11 WA3M / 00465625 / 2,
- Lokal 24 - WA3M / 00462787 / 4,
- Lokal 33 - WA3M / 00462397 / 3.

Głoszący	Lokal	Przez pełnomocnika	Głos wadliwy - rodzaj wady blankietowe, otwarte oraz (jak niżej)			Udziały	Udział %	Prawidłowa waga głosu
			brak daty wydania pełnomocnictwa	brak statusu członka wspólnoty	inne dane w KW			
		TAK	x		x inne udziały	26670,000	3,62	0
		TAK	x		x inne udziały	153878,000	20,90	0
		TAK		x		2051,707	0,28	0
		TAK	x	x		8001,000	1,09	0
		TAK		x		3896,263	0,53	0
		TAK	X			3770,000	0,51	0
		TAK				3762,000	0,51	3762,000
		TAK				3762,000	0,51	3762,000
		TAK				3735,000	0,51	3735,000
		TAK	x			9666,413	1,31	0
		TAK	x			5622,000	0,76	0
		TAK	x			5744,560	0,78	0
		NIE				9809,839	1,33	9809,839
		TAK	powód uwzględnia głos wyłącznie w ilości 1/2 udziałów wynikających z KW - pełnomocnictwo p. [REDACTED] nosi znamiona sfałszowania podpisu (taki sam wzór podpisu jak p. [REDACTED])			4241,000	0,58	2120,500

WNIOSKI DODATKOWE

1. Wnoszę o przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda, stosownie do art. 148¹ § 1 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe żądam jak na wstępie.

.....

Załączniki:

1. Dowód uiszczenia opłaty sądowej
2. Zgoda p. [REDACTED] [REDACTED]
3. Wydruk z komputerowej wersji księgi wieczystej, dział I oraz II, dotyczący lokalu nr 61 wraz z aktem notarialnym miejsc garażowych nr 73 i 74.
4. Uchwała nr 1/2025 z dnia 26 maja 2025 r.
5. Protokół z uchwały nr 5/2025.
6. Korespondencja e-mail powoda Grzegorza Grabowskiego z dnia 17 czerwca 2025 r.
7. Korespondencja e-mail p. Joanny Morawiec z dnia 17 czerwca 2025.
8. Korespondencja e-mail p. Huberta Sosińskiego z dnia 16 czerwca oraz 18 czerwca 2025 r.
9. Umowa wspólnoty mieszkaniowej „Samarytanka 1B” ze spółką KDP-Property s.c.
10. Korespondencja e-mail p. Leszka Wodzyńskiego z dnia 18 czerwca 2025 r.
11. Notatka służbowa p. Anny Rybak z dnia 10 lipca 2025 r. , e-mail z dnia 8 lipca 2025 r. od Grzegorza Grabowskiego do Anny Rybak (wraz z odpowiedzią).
12. Uchwała nr 6/2010 z dnia 18 maja 2010 r.
13. Uchwała nr 6/2014 z dnia 24 marca 2014 r.
14. Uchwała nr 9/2024 z dnia 15 maja 2025 r.
15. Uchwała nr 5/2025 z dnia 13 marca 2025 r.
16. Protokół z zebrania wspólnoty z dnia 13 marca 2025 r.
17. Uchwała nr 7/2025 z dnia 13 marca 2025 r. pt. .
18. Dowody dotyczące decyzji zarządu z dnia 19 maja 2025 r.:
 - a) Treść decyzji,
 - b) Zrzut ekranu ogłoszenia na portalu „wOsiedle”,
 - c) Zdjęcie ogłoszenia na tablicy informacyjnej w nieruchomości,
19. Korespondencja e-mail Leszka Wodzyńskiego ws. wniosku o zebranie 20(1). Ksero listy z podpisami do uchwały 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r.
20. Protokół z zebrania wspólnoty z dnia 26 czerwca 2025 r.

21. Wzór pełnomocnictwa użytego do głosowania nad uchwałą 1/2025.
22. Wydruk uchwały nr 1/2025 z dnia 13 marca 2025 r. z systemu wOsiedle
23. Wydruk uchwały nr 10/2025 z dnia 13 marca 2025 r. z systemu wOsiedle
24. Posty i komentarze w mediach społecznościowych, ogłoszenia w przestrzeni publicznej
25. „Opinia techniczna” pt. „Ocena techniczna wykonanych robót budowlanych zabezpieczenia czoł balkonowych budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Samarytanki 1b w Warszawie”
- 26(1). Ocena techniczna sporządzona na zlecenie zarządu z dnia 11 kwietnia 2025 r.,
26. Zrzut ekranu z fragmentem treści umorzenia postępowania.
27. Ulotka „większość była za przegłosowaniem uchwały nr 5/2025 – 23 głosy za, 2 przeciw”
28. Notatka służbowa p. Anny Rybak z dnia 10 czerwca 2025 r. z wizji lokalnej balkonów przez inspektora PINB.
29. Treść i wydruk uchwały nr 2/2025 z systemu
30. Uchwała 2/2024 „W sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2023.”
31. Uchwała 2/2023 „W sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2022.”
32. Karta do głosowania nad uchwałą nr 5/2025 (lokal nr 7).
33. Przegląd budowlany z 2024 r. (str. 1 i 16).
34. Wezwanie do [REDAKTED] dot. użytkowania tarasu.
35. Wzór wezwanie do p. [REDAKTED] dot. przeglądów elektrycznych.
- 36(1) Protokół z pomiarów ochronnych z dnia 30.05.2023.
36. Uchwała nr 7/2024 pn. „Zabezpieczenia od strony rur”.
37. Korespondencja e-mail z administratorem nieruchomości
38. Protokół z oględzin PINB z 10 czerwca 2025 r.
39. Lista do głosowania z zebrania z dnia 26 czerwca 2025 r.
40. Pełnomocnictwa użyte do głosowania nad uchwałą 1/2025

Uwaga: W przypadku większości dokumentów przedstawionych jako załączniki (w szczególności w kontekście zebrania z dnia 26 czerwca 2025 r.), powód dysponuje wyłącznie kopiami kserokopii, z uwagi na niedostępność oryginałów w dokumentacji wspólnoty.

Post Frank Wawa



25
(1)

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „SAMARYTANKA 1B”
przy ulicy SAMARYTANKA 1B w Warszawie

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej
„SAMARYTANKA 1B”
przy ulicy SAMARYTANKA 1B
w Warszawie

Wniosek o zwołanie zebrania

Działając na podstawie art. 31 pkt b ustawy o własności lokali, my, niżej podpisani właściciele lokali, posiadający łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przy ulicy SAMARYTANKA 1B w Warszawie, domagamy się:

- 1) zwołania na dzień ~~26~~ czerwca 2025 r. na godzinę 18:30 przed klatką A budynku wspólnoty SAMARYTANKA 1B (w przypadku niekorzystnych warunków pogodowych - przy windzie, na parterze w klatce A), zebrania ogółu właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej;
- 2) ustalenie następującego porządku obrad:
Otwarcie zebrania.
Wybór przewodniczącego, protokolanta, komisji skrutacyjnej.
Głosowanie uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej.
Zakończenie zebrania.
- 3) zawiadomienia na piśmie, w terminie do ~~18~~ czerwca 2025 r., każdego właściciela lokalu Wspólnoty Mieszkaniowej „SAMARYTANKA 1B” o zwołanym zebraniu, o którym mowa w pkt 1;

Jednocześnie załączamy projekt uchwały, o której mowa powyżej.



4 komentarze

Lubię to!

Komentarz

Najnowsze ▼



Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko

Trwa głosowanie w zarządzie? Nad czym? Zwołujemy zebranie i tyle 👍 gdyby zgoda leżała w ich naturze, nie zablokowali by głosowania nad uchwałą nr 5 👍

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz



Frank Wawa

no nie tak to nie działa, proszę spokojnie poczekać, będę informował na bieżąco

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz



Ewa Olszewska

Dziękuję za informację.

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz



Andrzej Olszewski

10 lat temu powinniśmy odwołać ten zespół krętaczy.

6 tyg. Lubię to! Odpowiedz

2 👍



Skomentuj jako Grzegorz Grabow

2 👍

Anna Rokicka

Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko



25
(2)

SĄSIEDZI!!!

PRAWDOPODOBNIEM JESTEŚMY OSZUKIWANI
PRZEZ NASZ ZARZĄD.

ROZLICZENIA KOSZTÓW SĄ NIEJASNE.

DODATKOWO MAMY FIKCYJNĄ OCHRONĘ NA
OSIEDLU.

JEST MNÓSTWO SPRAW, KTÓRE NALEŻY
OMÓWIĆ.

**PRZYJDŹCIE NA
CZWARTKOWE ZEBRANIE O
18:00**

25 (3)



Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko

1 kwietnia · 🌤️



Pan G. Skomentował post pana Leszka dotyczący uchwał 7,8 jako szukanie sensacji??!🤔🤔🤔 sensacyjne jest odkrywanie kolejnych nieprawidłowości, przy których każdy człowiek mający poczucie przyzwoitości, zrezygnował by sam z tej społecznej działalności- NIEZWŁOCZNIE. Uchwała o własności lokali wyraźnie określa sposób odwoływania zarządu, na mocy uchwały właścicieli, zgodnie z artykułem dwudziestym ustęp drugi.🤔🤔🤔 Te dziwne poczynania zaczynają martwić, bo tak jak P. Arkadiusz trafnie napisał , że nawet sam dostęp do konta rodzi pytania , a to tylko jeden z ostatnich wniosków. Jest ich niestety dużo więcej i nie wszystkie się da opisać🤔 trzeba mądrze głosować, choć w tym naprędce tworzonej chaosie, trudno będzie się lokatorom połapać a chyba właśnie takie jest założenie🤔 tak -robi się niefajnie🤔 rozmawiajmy i informujmy się nawzajem, bo chodzi o nasz dom i właściwe nim zarządzanie. Miłego dnia🤔



6 komentarzy



Lubię to!



Komentarz



Andrzej Olszewski

Dzięki szanownym naszym sąsiadkom dowiedzieliśmy się o nieprawidłowościach jaki są na naszym osiedlu.Szacunek! Sąsiednie wspólnoty doszły do niezetelności administratora dużo wcześniej i rozwiązały umowę.Mają porządek i mogą spokojnie spać. /ochrona/ podziwiam Panie za profesjonalność i poświęcony czas, mimo że jest nas dużo młodszych sąsiadów. Pozdrawiam



12 tva. Lubię to! Odpowiedz



25 (4)

Post Andrzej Olszewski



WM Samarytanka 1b

Andrzej Olszewski · 8 maja · 🌐



Sąsiedzi! Od 12 lat jest wiele wątpliwości co do kosztów utrzymania naszego osiedla 'niejasne rozliczenia w sprawozdaniach rocznych ,mętne wyjaśnienia na zebraniu jest wprowadzany celowy zamęt. A robi to zarząd wraz z administratorem. /zagłosujcie! Czas z tym skończyć!!!



1 komentarz

Lubię to!

Komentarz

Post Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko



25
(5)



WM Samarytanka 1b

Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko · 5 czerwca · 🌐

2. Przekroczenie uprawnień zawodowych

Pan Andrzej Raczkowski posiada uprawnienia budowlane wyłącznie w specjalności instalacyjnej - w zakresie sieci, instalacji i urządzeń cieplnych, wentylacyjnych, gazowych, wodociagowych i kanalizacyjnych, do projektowania i kierowania robotami budowlanymi w ograniczonym zakresie. Nie posiada uprawnień w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, które są niezbędne do opracowania opinii technicznej dotyczącej elementów konstrukcyjnych budynku.

Wydanie takiej opinii stanowi naruszenie art. 12.13 oraz w szczególności 15a ustawy - Prawo budowlane oraz zasad etyki zawodowej, poprzez wykonywanie samodzielnej funkcji inzynierskiej z przekroczeniem nadanych uprawnień.

Wniosek

w związku z powyższym, Wspólnota wniosi o:

1. Zbadanie działań Pana Andrzeja Raczkowskiego w świetle obowiązujących przepisów.
2. Rozważenie wszczęcia postępowania dyscyplinarnego zgodnie z ustawą o samorządach zawodowych architektów i inżynierów budownictwa.
3. Poinformowanie Wspólnoty o wynikach przeprowadzonego postępowania.

Z poważaniem,
Grzegorz Grabowski
Grzegorz Grabowski
Joanna Morawiec
Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej

SKARGA DYSCIPLINARNA DO OBRĘGOWEJ IZBY INŻYNIERÓW BUDOWNICTWA

Warszawa, dnia 6 kwietnia 2025

Wspólnota Mieszkaniowa „Samarytanka 1B”
ul. Samarytanka 1B
03-592 Warszawa

Adres do korespondencji
Administrator nieruchomości
KDP-PROPERTY S.C.
ul. Szymanowskiego 4 lok 1A
03-477 Warszawa
tel. 533 554 359

Do:
Mazowiecka Okręgowa Izba Inżynierów
Budownictwa
ul. 1 Sierpnia 24 B
02-134 Warszawa

Skarga na członka Izby - przekroczenie zakresu uprawnień zawodowych

Szanowni Państwo,

na podstawie art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali, w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” przy ul. Samarytanka 1B, bud 03-592 w Warszawie. Wspólnota Mieszkaniowej przy ul. Samarytanka 1b w Warszawie, niniejszym składam skargę na Pana mgr inż. Andrzeja Raczkowskiego, członka Izby Inżynierów Budownictwa, w związku z podjęciem przez niego działań wykraczających poza zakres posiadanych uprawnień budowlanych.

1. Przedmiot skargi

W grudniu 2024 r. Pan Andrzej Raczkowski opracował dokument pt. „Ocena techniczna remontów części balkonów” dla budynku przy ul. Samarytanka 1b w Warszawie. Dokument zawiera analizę techniczną elementów konstrukcyjnych balkonów, ocenę prawidłowości wykonanych robót budowlanych oraz zalecenia dotyczących stanu technicznego tych elementów.

Opinia techniczna wraz z załącznikami.

4 komentarze

Lubię to!

Komentarz

Najnowsze ▾

Arkadiusz Suchecki
No my zgłaszaliśmy do administracji bezsens montowania desek z uwagi na uszkodzenia balkonów ale dostaliśmy wyraźną informację że nie mamy nic do gadania. To samo tyczy się kłamstw pani administrator że przegląd elektryczny jest ok. Przestałem wierzyć w to co mówią szczególnie w to, że robią to dla dobra mieszkańców.

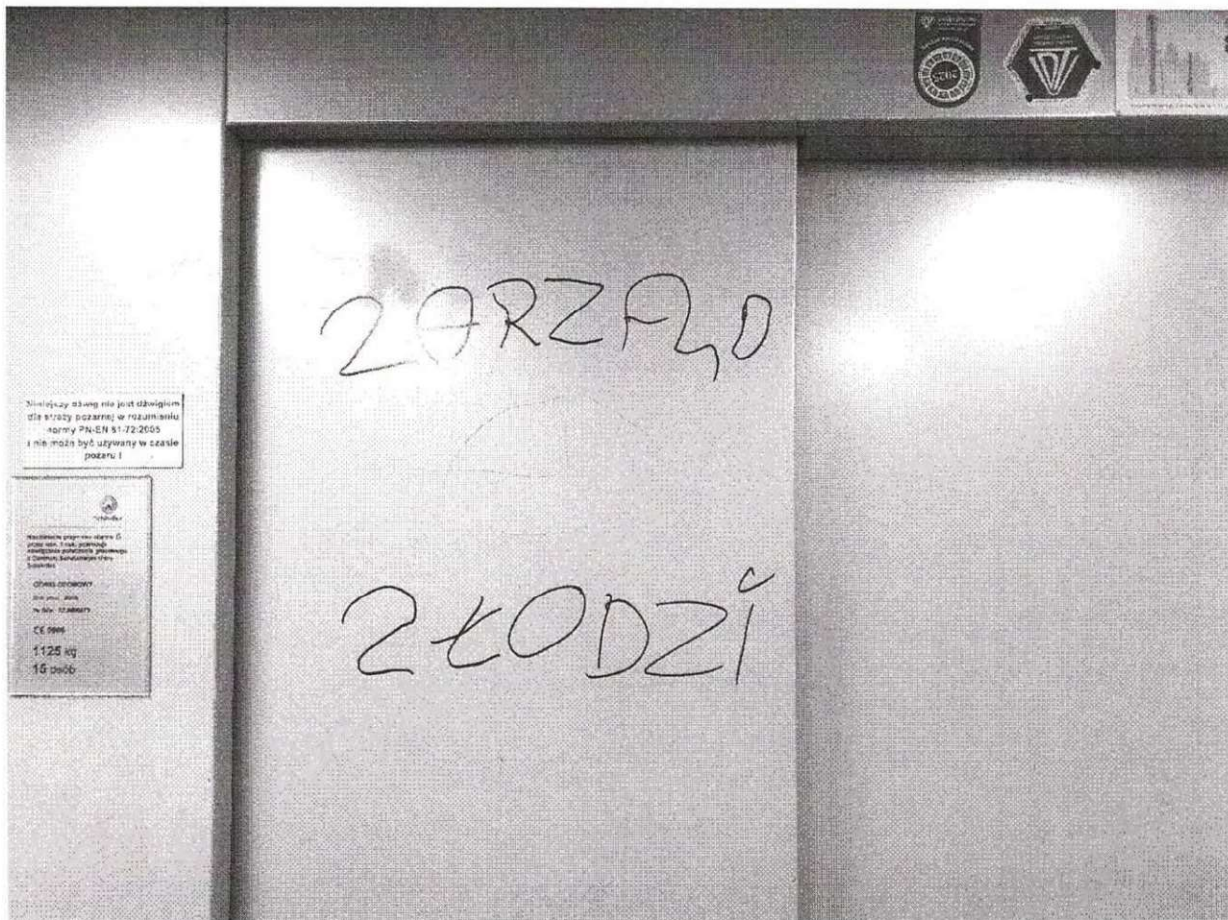
8 tyg. Lubię to! Odpowiedz

Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko
Arkadiusz Suchecki ich stanowisko jest nie do obrony, ale walczą jak szczury. Odpowiednie instytucje będą miały co zrobić o j tak... oliwa sprawiedliwa, a ludzie myślący, przestało działać powiedzenie- i co nam zrobicie, możecie iść do sadu. A wróble ćwierkają, że nie będzie to pierwszy raz. Świat jest mały 👍 dobrej nocy wszystkim 😊

8 tyg. Lubię to! Odpowiedz

Frank Wawa
zamiast zastanowić się, czy dobrze wydajemy kasę to skarżymy się na to, że ktoś nam wykazuje bezsens wydawania kasy, cyrk:(

25
(6)



25
(7)



Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko



8 maja · 🌐

Proszę pamiętać 👍 można zmienić głos oddany na konkretna uchwałę 👍 człowiek który nie głosował, ale wyświetliło się, że oddał głos, po interwencji w administracji- otrzymał informacje, że może zmienić głos- uwaga!!! Wysyłając smsa do administracji 🤔

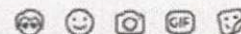


👍 Lubię to!

💬 Komentarz



Odpowiedz jako Grzegorz Grabowski



25
(8)



Frank Wawa

Administrator · 8 maja · 🌐

...

Uchwała Nr 5

Jeśli ktoś nie jest pewny, jak zagłosował nad uchwałą Nr 5 (w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej), mogę pomóc to ustalić. Proszę pisać na priva.

Można także zweryfikować to na wosiedle.


Przypominam, że oddanie głosu na **TAK** dla **uchwały Nr 5** będzie skutkowało dokonanie zmian w zarządzie Naszej wspólnoty.

Kilka osób, pomimo chęci odwołania starego składu Zarządu, zagłosowało na **NIE**.

Jak było już napisane na grupie, można skorygować swój głos, poprzez kontakt z administracją.



2 komentarze

 Lubię to!

 Komentarz

25

(9)

Post Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko




WM Samarytanka 1b

Ewa Lewandowska Czajkowska Kleczko · 20 maja · 🌐



Proszę pamiętać, że jeśli ktoś poprzez sugestie, aby nie głosować, lub się wstrzymać od głosu przy uchwale nr 5- chce zmienić zdanie-może to zrobić.

 Lubię to!

 Komentarz

21

KANCELARIA NOTARIALNA

Jerzy Leszczyński

ul. Łokietka 1 lok.3, 03-590 Warszawa
NIP: 701-010-09-42, REGON: 366425782
tel. 22 678 44 36
e-mail: leszczyński@notariusze.waw.pl

WYPIS

Repertorium A nr 2337/2025

AKT NOTARIALNY

Dnia dwudziestego szóstego czerwca dwa tysiące dwudziestego piątego roku (26-06-2025) ja Jerzy Leszczyński - notariusz w Warszawie, prowadzący Kancelarię Notarialną w Warszawie przy ulicy Łokietka numer 1 lok. 3, przybyłem na posesję przed budynkiem przy ulicy Samarytanka numer 1B w Warszawie w celu zaprotokołowania uchwały na zebraniu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „SAMARYTANKA 1B” przy ul. Samarytanka 1B w Warszawie, mającą nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 1132775230, a następnie w dniu 30 czerwca 2025 roku w siedzibie kancelarii spisałem protokół następującej treści: -----

PROTOKÓŁ

z zebrania ogółu właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „SAMARYTANKA 1B” w Warszawie z dnia 26 czerwca 2025 roku

§ 1. Zebranie otworzył Leszek Wodzyński, który stwierdził, że na dzień 26 czerwca 2025 roku na godzinę 18:30, przed budynkiem przy ulicy Samarytanka numer 1B w Warszawie zostało zwołane zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „SAMARYTANKA 1B” w Warszawie. -----

Leszek Wodzyński zaproponował wybór Przewodniczącego zebrania. -----

Na Przewodniczącego zebrania został wybrany jednogłośnie Leszek Wodzyński, który wybór przyjął. -----

Przewodniczący stwierdził, że zebranie właścicieli lokali zostało zwołane na wniosek właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej. -----

Przewodniczący przedstawił porządek obrad zebrania właścicieli lokali, obejmujący wybór komisji skrutacyjnej, wybór protokolanta i podjęcie uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej. -----

Przewodniczący stwierdził, że wszyscy obecni przyjęli jednogłośnie porządek obrad przedstawiony w zawiadomieniu o zebraniu. -----

Następnie Przewodniczący zebrania upewnił się, czy wszyscy obecni na Zebraniu podpisali listę obecności właścicieli lokali. -----

Po sprawdzeniu listy obecności Przewodniczący stwierdził, że na Zebraniu obecni są właściciele lokali i pełnomocnicy właścicieli lokali reprezentujący udział 64,44 % w nieruchomości wspólnej. -----

Przewodniczący zebrania zaproponował wybór komisji skrutacyjnej. -----

Do komisji skrutacyjnej przy braku innych kandydatur zostały wybrane jednogłośnie: Katarzyna Raclawska, Aneta Jeżyna-Becela i Justyna Smolarczyk-Wodzyńska, które wybór przyjęły. -----

Przewodniczący zebrania zaproponował wybór protokolanta. -----

Na protokolanta przy braku innych kandydatur została wybrana jednogłośnie Anna Rokicka, która wybór przyjęła. -----

Następnie Przewodniczący przedstawił projekt uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej. -----

„Uchwała nr 1/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r.

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej „SAMARYTANKA 1B” przy ul. Samarytanka 1B w Warszawie w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej i wyboru nowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

§ 1

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” postanawiają odwołać dotychczasowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej w składzie: -----

- 1) Pani Joanna Morawiec; -----
- 2) Pan Grzegorz Grabowski; -----
- 3) Pan Leszek Wodzyński; -----
- 4) Pan Hubert Sosiński. -----

§ 2

Działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Samarytanka 1B” postanawiają wybrać nowy zarząd wspólnoty mieszkaniowej w składzie: -----

- 1) Pani Anna Rokicka; -----
- 2) Pan Leszek Wodzyński; -----
- 3) Pan Hubert Sosiński. -----

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia. -----

§ 4

Głosy nad przyjęciem uchwały będą zbierane na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej „SAMARYTANKA 1B” 26 czerwca 2025 r. lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Członków Zarządu lub przez osoby upoważnione przez Zarząd.” -----

§ 2. Przewodniczący poddał pod głosowanie treść powołanej uchwały. -----

Po przeprowadzeniu głosowania Przewodniczący ustalił, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali i pełnomocnicy właścicieli lokali dysponujący łącznym udziałem 62,22 % w nieruchomości wspólnej, przeciw przyjęciu uchwały

głosowali właściciele lokali dysponujący łącznym udziałem 2,22 % w nieruchomości wspólnej, nikt nie wstrzymał się od głosu. -----

Przewodniczący stwierdził, że uchwała została przyjęta. -----

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący zakończył zebranie. ---

Do aktu załączono odpisy listy obecności i listy do głosowania. -----

Tożsamość Przewodniczącego zebrania pana Leszka Wodzyńskiego, syna
, PESEL _____, zamieszkałego w Warszawie (03-592) przy ulicy
Samarytanka numer 1B m. 58, notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego
numer _____, ważnego do _____.

§ 3. Koszty niniejszego aktu, które ponosi Wspólnota Mieszkaniowej
„SAMARYTANKA 1B” uiszczając je przelewem, wynoszą:-----

- wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnej, na podstawie § 10
pkt 3) w zw. z § 17 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca
2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. nr 148 poz.
1564 ze zm.) - 400,00 zł (czteryście złotych), -----

- podatek od towarów i usług VAT (23%) od pobranego wynagrodzenia
na podstawie art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od
towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 ze zm.) - 92,00 zł (dziewięćdziesiąt dwa
złote).-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.

Na oryginale aktu podpisy strony i notariusza

Repertorium A nr 2386/2025-----

Wypis ten wydano stronie. -----

Pobrano: -----

a) taksy notarialnej z § 12 rozporządzenia Ministra
Sprawiedliwości w sprawie maksymalnych stawek taksy
notarialnej (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1473, ze zm.) --- 24,00 zł

b) podatku od towarów i usług (23%) ----- 5,52 zł

Łącznie ----- 29,52 zł

Warszawa, dnia 30 czerwca 2025 roku. -----



Jerzy Leszczyński
Jerzy Leszczyński
notariusz