

Poznań, dnia 8 września 2025 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu
Wydział I Cywilny
Al. Marcinkowskiego 32
61-745 Poznań

Powód:

Hubert Sobków
ul. Wojskowa 3L/5
60-792 Poznań

Pozwany:

Wspólnota Mieszkaniowa
ul. Wojskowa 3 w Poznaniu

Adres do doręczeń dla wspólnoty:

ul. Wenedów 4
61-614 Poznań

POZEW

o uchylenie na podstawie art. 25 Ustawy o własności lokali uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Wojskowa 3, wraz z wnioskiem o wstrzymanie wykonalności zaskarżonych uchwał.

Jestem właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się przy ul. Wojskowa 3L/5. Moją własność tego lokalu można potwierdzić przy pomocy księgi wieczystej.

W dniu 2025.07.31 otrzymałem drogą mailową dokument: Wyniki głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami 1-2/2025.

Uchwały te mają na celu jedynie ochronę interesu Budnex sp. z o.o. i podmiotów powiązanych:

- PUH Budnex sp. z o.o. z siedzibą ul. Husarska 10, 66-400 Gorzów Wlkp.
- Kanbud S.C. Krzysztof Nuckowski Andrzej Nuckowski z siedzibą ul. K. Szymanowskiego 3/1, 66-400 Gorzów Wlkp.
- Krzysztofa Nuckowskiego
- Andrzeja Nuckowskiego

i są szkodliwe dla interesu wspólnoty mieszkaniowej. Ich celem nie jest poprawa warunków panujących we wspólnocie mieszkaniowej.

Załączniki:

Sygn. akt I Ns 250/22

Uchwała 1/2016 z dnia 9.11.2016

Sygn. akt I C 2622/15/5

Uchwała 1//2022 z dnia 28.06.2022

Decyzja Zarządu wspólnoty z dnia 16.01.2023

Wniosek

Wnoszę o:

- w trybie art. 3 k.p.c. na podstawie Art. 219 k.p.c. wnoszę o połączenie tej sprawy razem z sprawami Sygn. akt Sądu I instancji: XII C 1103/24 oraz Sygn. akt: I Acz 3382/24 ze względu na sprawność postępowania sądowego oraz wiedzę składu na temat warunków w nim panujących, połączenie spraw pozwoli uniknąć ponownego udowodnienia braku obowiązującego zarządu, brak obowiązującego zarządu jest potwierdzony przez strony w oddzielnych dokumentach,
- Uchylenie uchwały z 1/2025 z dnia 2025.07.31 oraz 2/2025 z dnia 2025.07.31,
- Wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu zakończenia sprawy i uprawomocnienia się wyroku.
- Przesłuchanie w charakterze świadków:
 - Hubert Sobków
 - Tomasz Marciniak
 - Krzysztof Pilimon
 - Gabriela Paszkiewicz
 - Kamila Daniłkow
- Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania wg norm przepisanych.
- Rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powoda.

Uzasadnienie

Jedynym celem uchwał jest ograniczenie odpowiedzialności finansowej z tytułu posiadania nieruchomości w wspólnocie mieszkaniowej na korzyść Budnex sp. z o.o. oraz podmiotów powiązanych. Odbędzie to się równocześnie ze szkodą dla wspólnoty oraz jej mieszkańców.

Rażące szkody dla wspólnoty mieszkaniowej

Całość uchwał oraz załączonego do nich porozumienia ma na celu uprzywilejowanie Budnex sp. z o.o. i podmiotów powiązanych oraz nieproporcjonalne do udziałów ograniczenie kosztów ponoszonych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Prawa bez obowiązków

Po raz kolejny mamy sytuację w której, budnex sp. z o.o. oraz podmioty powiązane korzystają z prawa oddawania głosów za uchwałami, przy uporczywym unikaniu

obowiązków finansowych wynikających z prawa własności lokali w wspólnocie mieszkaniowej.

Pozorne porozumienie dokonane podmiotu z samym sobą

Uchwały załączają porozumienie, które jest **de facto zawierane przez podmiot sam ze sobą**. PUH Budnex sp z o.o. i Kan Bud s.c., wg listy głosowania z 2024r. posiadają 47,3%.

Dokument ten jest **czynnością pozorną** mającą wykazać formę konsensusu we wspólnocie mieszkaniowej, jednak de facto ponad 90% głosów oddanych za przyjęciem uchwał oraz załączonego porozumienia jest Budnex sp. z o. o. i podmioty powiązane.

Orzecznictwo potwierdzające interpretację przepisów przez Powoda:

W zakresie merytorycznym dotyczącym naszej sytuacji istnieje bogate orzecznictwo sądów okręgowych i apelacyjnych jasno stwierdzające nieprawomocność uchwał jakie próbowano przegłosować we wspólnocie.

“Umowa z samym sobą skutkująca uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innych członków wspólnoty.” **Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny Sygn. akt: I C 725/21 z Dnia 29 lipca 2022 r.**

“Konieczność ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej jest dla współwłaścicieli lokalu wydatkiem związanych z rzeczą wspólną, który powinien być ponoszony w stosunku do wielkości udziałów w tej rzeczy. Porozumienie mające na celu ograniczenie odpowiedzialności właściciela poprzez tworzenie wyjątków dotyczących nie oddania lokalu do użytku, uznania lokalu za nieogrzewany nie może wykluczać z ponoszenia kosztów dotyczących części wspólnej.” **Wyrok Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny z dnia 13 lutego 2019 roku sygn. XXV C 1665/18**

“Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (w tym przypadku dotyczy to lokali pozostałych właścicieli).” **Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, Legalis Numer 555614**

“Interes właściciela lokalu powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego.” **Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. I ACa 435/17, Legalis Numer 1743579**

Nieuczciwe ustalenie stawek z pominięciem wyroków sądowych:

Uchwała po raz kolejny dąży do nieuczciwego ustalenia stawek za lokale, które są korzystne dla Budnex sp. z o.o. i przedmiotów powiązanych przy równoczesnej szkodzi dla wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodę na określenie stawek na utrzymanie części wspólnej zarząd uzyskał w grudniu 2022 r., sygn akt INS250/22.

Uchwała przeczy równości obciążeń co potwierdza **Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny Dnia 16 lutego 2021 roku Sygn. akt I ACa 906/19**

“Właściciel lokalu obowiązany jest ponosić w odpowiednim stosunku koszty zarządu nieruchomości wspólnej, uiszczając zaliczki w formie bieżących opłat, których wysokość ustala wspólnota w formie uchwały, a o proporcji podziału tych obciążeń decyduje wyłącznie wartość udziału w nieruchomości wspólnej. Podstawową zasadą jest równość obciążeń w ponoszeniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do udziałów w niej przysługujących, natomiast sposób ustalania wartości wydatków i obciążeń w stosunku do udziałów w nieruchomości wspólnej, ale na podstawie innych mierników i wskaźników, jest niedopuszczalny w świetle przywołanej regulacji.”

Oznacza, to że zmiana kwalifikacji lokalu na część hali garażowej albo komórki lokatorskiej na korzyść jednego podmiotu jest nielegalna.

Cele uchwał, załączników i porozumienia:

- **ograniczenie zobowiązań finansowych względem wspólnoty** na podstawie wcześniej wydanych orzeczeń ustalających stawki,
- **wycofanie pozwów wobec Budnex sp. z o.o.**, które stanowią największe zagrożenie finansowe dla firmy oraz jej właścicieli,

W zakresie porozumienia, które jest załącznikiem do uchwały:

W paragrafie 2 pkt. 1

Uznanie odpowiedzialności finansowej wspólnoty mieszkaniowej za remont którego jedynym beneficjentem był Budnex sp. z o. o. i podmioty powiązane oraz sklep Biedronka, jest to sztuczne przypisywanie odpowiedzialności wspólnocie mieszkaniowej za adaptację, której jedynym beneficjentem jest Budnex sp. z o.o. oraz Biedronka.

Obciążenie kosztem remontu wspólnoty mieszkaniowej jest oszustwem co jasno określa wyrok: **Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2019 r. Sygn. akt I ACa 92/18**

Co więcej samodzielne wykonanie remontu części wspólnej z korzyścią tylko dla jednego w właścicieli lokali jest zaprzeczeniem zasady cesji roszczeń. Właściciel lokalu wynajmowanego przez biedronkę powinien wystąpić do wspólnoty o naprawę, które powinna mieć roszczenie wobec dewelopera budynku. Jednostronne działania na korzyść właściciela lokalu i połączone z obciążeniem wspólnoty za “część wspólną” są nielegalne.

Immisje i remont:

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 20 lutego 2019 r. Sygn. akt I ACa 92/18

Powołując się na wybrane orzeczenia Sądu Najwyższego Sąd I instancji pominął uchwałę składu siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z 29 stycznia 2014 r., sygn. akt III CZP 84/13, w której stwierdzono, że:

- właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę mieszkaniową uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej;*
- uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjąć, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej.*

W paragrafie 2 pkt. 2

Nie bierze pod uwagę wyroków sądowych dotyczących wysokości opłat, jest to czynność pozorna mająca na celu faktyczne ominięcie wyroków sądowych i utratę przez wspólnotę należnych płatności wynikających z posiadania lokalu.

Zarząd wspólnoty poprawnie już określił stawki, które są zmieniane w Uchwale 1/2025. Potwierdza to postanowienie Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Wydział I Cywilny z dnia 20 grudnia 2023 r. Sygn. akt I Ns 250/22.

Równocześnie zarząd miał prawo ustalić stawki w sposób kwestionowany w porozumieniu co zostało potwierdzone przez sąd w sprawie Sygn. akt I Ns 250/22 co więcej stawki i sposób ich naliczania zostały orzeczone jako poprawnie naliczone przez sąd w orzeczeniu Sygn. akt I C 2622/15/5 stwierdzając błędną interpretację przepisów przez Budnex sp. z o.o. i podmioty powiązane.

Dowód:

Sygn. akt I Ns 250/22

Uchwała 1/2016 z dnia 9.11.2016

Sygn. akt I C 2622/15/5

Uchwała 1//2022 z dnia 28.06.2022

Decyzja Zarządu wspólnoty z dnia 16.01.2023

W paragrafie 2 pkt. 2

Przedstawiona opinia “Biegłego Sądowego” Jakuba Siemieńskiego z 2021 roku (I C 250/21 Sąd w Gorzowie Wielkopolskim) jest mylnie przedstawiana jako wiążąca. W postępowaniu dotyczącym wierzytelności w kwocie 88.000 zł, obejmującej obowiązek uiszczania opłat za komórki lokatorskie o łącznej powierzchni 800 m² (wówczas jeszcze nie oddane do użytkowania), strona pozwana Budnex sp. z o.o. przedłożyła opracowanie sporządzone przez pana Jakuba Siemieńskiego. Dokument ten został przedstawiony jako opinia specjalistyczna, jednakże w rzeczywistości nie stanowił opinii biegłego sądowego, lecz prywatną ekspertyzę sporządzoną na zlecenie strony. Sąd rozpoznający sprawę nie nadał temu dokumentowi waloru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c., a dla

rozstrzygnięcia sporu powołał własnego biegłego sądowego, którego opinia stanowiła podstawę ustaleń faktycznych.

W paragrafie 2 pkt. 3

Wprowadza uchwałę dotyczącą fikcyjnej rekompensaty wierzytelności, które już wcześniej były kwestionowane przez wspólnotę mieszkaniową i ustanowić ich stan na 0 zł (słownie zero złotych) wyrządzając w ten sposób szkodę na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Bezzasadność tego roszczenia jest wykazana w części odnoszącej się do paragrafu 2 pkt. 1

W paragrafie 2 pkt. 4

Tworzy fikcyjną wierzytelność względem wspólnoty mieszkaniowej, której następnie zrzeka się w celu wprowadzenia w błąd osób uczestniczących w głosowaniu.

Odnosnie uchwały nr 1/2022 09.11.2016 r. ograniczyć koszty finansowe za komórki lokatorskie oraz miejsca postojowe.

W sytuacji, gdy koszty ubezpieczenia nieruchomości wspólnej istotnie wzrosły (z kwoty 32.068,57 zł do 44.955,73 zł rocznie), a dotychczasowy budżet wspólnoty nie zapewniał pokrycia zwiększonej składki, zarząd był zobowiązany do podjęcia działań zabezpieczających interes wspólnoty. Zgodnie z przyjętą linią orzecniczą, zarząd nie tylko ma prawo, ale wręcz obowiązek podejmować czynności zwykłego zarządu, do których należy zapewnienie ciągłości ochrony ubezpieczeniowej nieruchomości wspólnej, a także rozliczenie i egzekwowanie należnych od właścicieli lokali dopłat, jeśli bieżące zaliczki nie pokrywają faktycznych kosztów.

Orzecznictwo potwierdzające:

SN, uchwała z 21.12.2007 r., III CZP 65/07 – koszty zarządu obejmują wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania nieruchomości wspólnej, także te przekraczające plan finansowy wspólnoty, jeśli wynikają z obiektywnych okoliczności.

SN, uchwała z 29.01.2014 r., III CZP 84/13 – wspólnota mieszkaniowa ma zdolność prawną i może ponosić koszty oraz nabywać prawa konieczne dla prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

SA w Krakowie, wyrok z 22.11.2017 r., I ACa 435/17 – interes właściciela lokalu powinien być rozpatrywany obiektywnie, a obowiązek partycypowania w kosztach zarządu nieruchomością wspólną nie może być uchylony ani ograniczony indywidualną decyzją właściciela.

SA w Lublinie, wyrok z 16.02.2021 r., I ACa 906/19 – właściciel lokalu obowiązany jest ponosić koszty zarządu nieruchomością wspólną proporcjonalnie do udziału w niej, a sposób ich rozliczania w innym stosunku niż udziały jest niedopuszczalny.

SA w Warszawie, wyrok z 24.04.2017 r., I ACa 257/16 – do kosztów zarządu zalicza się m.in. wydatki na ubezpieczenia nieruchomości wspólnej; właściciele nie mogą skutecznie uchylać się od obowiązku ich ponoszenia.

W paragrafie 2 pkt. 5

Powoduje poważną stratę dla wspólnoty zarówno finansową jak i prawną poprzez wycofanie pozwów znajdujących się w etapie bezpośrednio przez orzeczeniem, uniemożliwiając wspólnocie odzyskania należnych jej pieniędzy oraz otwiera drogę do utraty przyszłych strat związanych z odsetkami.

Wycofanie tych pozwów jest szkodliwe dla wspólnoty i stanowi jeden z głównych celów Budnex sp. z o.o. i podmiotów powiązanych. Potwierdza to próba przejęcia zarządu wspólnoty połączona z natychmiastowym zawieszeniem postępowań.

Wycofanie tych pozwów wyrządzi wspólnocie mieszkaniowej poważną szkodę. Jest to powiązane z sprawami:

- Sygn. akt Sądu I instancji: XII C 1103/24
- apelacja od udzielenia zabezpieczenia dla pozwów Sygn. akt: I Acz 3382/24

Akceptacja tego w porozumieniu wyrządza poważną szkodę oraz potencjalną utratę korzyści przyszłych (lucrum cessans).

W paragrafie 3 pkt. 4

Wyłączyć odpowiedzialność finansową za hale garażowe oraz komórki lokatorskie, które jako nie przynoszące właścicielowi korzyści z tytułu najmu lub innych umów cywilnoprawnych mają równocześnie zagwarantować głosy we wspólnocie mieszkaniowej bez ponoszenia związanych z tym płatności na rzecz wspólnoty.

Oznacza to de facto pozostawienie sprawy bez uregulowania, która niezmiennie pozostaje jednym z elementów oszustwa Budnex sp. z o.o. ze szkodą na rzecz wspólnoty.

Sąd Najwyższy (w składzie siedmioosobowym) wyraźnie podkreślił, że uchwała wspólnoty **nie może być blankietowa** — nie może przyznawać zarządowi całkowitej dowolności działania. Nawet jeśli ustawa o własności lokali (u.w.l.) nie określa minimalnej treści uchwały, to musi ona jednak zawierać przynajmniej **w przybliżeniu określoną czynność**, aby można było rozliczyć jej wykonanie i nie narazić członków wspólnoty na pokrzywdzenie.

Porozumienie równoważy zobowiązanie do przyszłych uchwał których podjęcie i treść są niepewne w stosunku do obecnych uchwał wyłączających i ograniczających odpowiedzialność finansową z posiadania udziałów w nieruchomości.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej musi być zrozumiała, konkretna i zawierać materialny zakres działania, nie może pozostawiać istotnych elementów poza swoim tekstem lub przyznawać pełnej dowolności zarządowi (SN – I CSK 2043/22).

Każda uchwała powinna umożliwiać późniejszą kontrolę jej wykonania przez członków wspólnoty — musi precyzować, co, kto i w jakim zakresie może robić (SA Warszawa, I ACa 622/22).

Sąd nie zastępuje wspólnoty w ustalaniu treści uchwały — może jedynie stwierdzić jej nieważność, jeśli przekracza kompetencje lub narusza zasady prawidłowego zarządzania (portalsamorzadowy.pl).

Uchwały wykraczające poza kompetencje (np. poza zwykły zarząd lub zakres określony w u.w.l.) są nieważne (Sąd Świdnica, I C 2462/12).

W paragrafie 3 pkt. 5

Zagwarantować dalsze głosy we wspólnocie mieszkaniowej bez odpowiedzialności finansowej poprzez pominięcie i złą interpretację art. 12 i 13 UWL, nie można uchwałą wyłączyć ponoszenia opłat na część wspólną nawet jeśli lokal zostanie uznany za nieogrzewany, równocześnie nie zostały przedstawione żadne dokumenty stwierdzające, że lokal jest „nieogrzewany” zgodnie z ustawą.

Sąd Najwyższy, wyrok z 9 maja 2019 r., I CSK 197/18

SN wyjaśnił, że cała instalacja c.o. w budynku z jednolitym systemem to element nieruchomości wspólnej; nawet gdy dany lokal jest odłączony, właściciel musi partycypować w kosztach tej części instalacji, która służy wspólnym częściom (korytarze, piwnice itd.). Jednocześnie grzejniki wewnątrz lokali to co do zasady elementy „prywatne”.

Sąd Apelacyjny w Łodzi, wyrok z 11 lutego 2014 r., I ACa 506/13

Uznanie instalacji ciepłej za część nieruchomości wspólnej oznacza, że opłaty za dostawę energii ciepłej do tej instalacji stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną – obciążające wszystkich właścicieli proporcjonalnie do udziałów.

Sąd Apelacyjny w Katowicach, wyrok z 23 kwietnia 2015 r., I ACa 50/15

SA potwierdził, że koszty funkcjonowania wspólnej instalacji grzewczej (w tym ogrzewania części wspólnych i obsługi kotłowni) są kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Samo odłączenie lokalu nie zwalnia z tych obciążeń.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku, wyrok z 9 maja 2013 r., I ACa 59/13

Do kosztów zarządu należą m.in. opłaty za energię ciepłą, wodę, energię elektryczną w części dotyczącej nieruchomości wspólnej – a więc koszty te ponoszą wszyscy właściciele według udziałów.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, wyrok z 24 kwietnia 2017 r., I ACa 257/16

Sąd wprost wskazał, że opłaty za dostawę energii ciepłej w części dotyczącej nieruchomości wspólnej stanowią koszty zarządu – nie można ich „wyłączyć” uchwałą dla wybranych lokali.

Sąd Najwyższy, uchwała z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 (+ utrwalona linia, m.in. wyrok SN z 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00)

Właściciel nie może bez zgody wszystkich pozostałych odłączyć lokalu od wspólnej instalacji c.o. (a więc samowolne odłączenie nie tworzy podstaw do uchylenia kosztów wspólnych).

Zwiększenie stawek było wynikiem zmiany warunków ubezpieczenia. Stawka ubezpieczenia została zwiększona z 11 tys. PLN do 32 tys. PLN.

Ponadto wspólnota mieszkaniowa zobowiązana była do ponoszenia opłat z tytułu tzw. „gotowości do dostarczenia ciepła”, tj. opłat stałych związanych z utrzymaniem przez przedsiębiorstwo ciepłownicze mocy zamówieniowej dla całej powierzchni budynku, która wynosi 18.000 m². W konsekwencji, wspólnota uiszczala należności obejmujące całość powierzchni budynku, niezależnie od tego, czy poszczególne lokale faktycznie korzystały z dostaw ciepła.

W praktyce prowadziło to do obciążania kosztami podmiotów takich jak Budnex sp. z o.o. w odniesieniu do lokali niewprowadzonych do użytkowania. Jednocześnie dochodziło do zjawiska tzw. „pasywnego poboru ciepła” – lokale nieogrzewane czerpały ciepło poprzez przegrody budowlane od lokali ogrzewanych, co generowało dodatkowe, nieuzasadnione koszty dla właścicieli lokali prawidłowo partycypujących w opłatach.

Orzecznictwo potwierdzające tę interpretację:

SN, wyrok z 9.05.2019 r., I CSK 197/18 – instalacja c.o. w budynku z jednolitym systemem stanowi element nieruchomości wspólnej; właściciel lokalu – nawet po odłączeniu – uczestniczy w kosztach części instalacji służącej częściom wspólnym.

SA w Łodzi, wyrok z 11.02.2014 r., I ACa 506/13 – opłaty za dostawę energii cieplnej do instalacji służącej częściom wspólnym są kosztami zarządu nieruchomością wspólną, obciążającymi wszystkich właścicieli według udziałów.

SA w Katowicach, wyrok z 23.04.2015 r., I ACa 50/15 – samo odłączenie lokalu nie zwalnia z partycypacji w kosztach funkcjonowania wspólnej instalacji i ogrzewania części wspólnych.

SA w Białymstoku, wyrok z 9.05.2013 r., I ACa 59/13 – do kosztów zarządu należą m.in. wydatki na energię cieplną w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej; obciążają wszystkich właścicieli proporcjonalnie do udziałów.

SA w Warszawie, wyrok z 16.02.2021 r., I ACa 482/20 – sąd apelacyjny powtórzył linię SN z 9.05.2019 r. co do obowiązku współuczestniczenia w kosztach ogrzewania części wspólnych przez wszystkich właścicieli.

SN, uchwała z 28.08.1997 r., III CZP 36/97 – właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych właścicieli odłączyć lokalu od wspólnej instalacji c.o.; uchwała ta jest konsekwentnie przywoływana w późniejszym orzecznictwie.

SA w Warszawie, wyrok z 24.04.2017 r., I ACa 257/16 – rozliczanie kosztów ciepła (w tym części wspólnych) należy prowadzić w oparciu o uchwały wspólnoty i przy zachowaniu zasad równego obciążenia według udziałów; dopuszczalne są mechanizmy wyrównawcze, ale nie wyłączenie wybranych właścicieli.

Budnex sp. z o.o. oraz podmioty zobowiązane liczą także na potencjał “wampiryzmu cieplnego” polegającego na korzystaniu z ciepła generowanego przez inne lokale. Dotyczy to zarówno lokali obecnych jak i tych przyszłych.

W paragrafie 3 pkt. 6

Uchwała sankcjonuje nielegalne zmuszanie członków wspólnoty do płatności na rzecz podmiotu zależnego od Budnex sp. z o.o. w dalszy sposób ograniczając realną odpowiedzialności finansową, uchwała nie odnosi się z nazwy w stosunku do:

Regionalna Spółka Energetyczna RSE Sp. z o.o.

NIP: 5993213228 REGON: 368927950

66-400 Gorzów Wielkopolski ul. Husarska 10

Budnex sp. z o. o. poprzez swoje działania oraz zaniechania nie wypełnił obowiązku wynikającego z art 7 Prawa energetycznego czyli: jest **zapewnienie warunków przyłączenia nieruchomości** do sieci elektroenergetycznej – czyli złożenie wniosku o warunki przyłączenia i pokrycie kosztów przyłącza w granicach określonych w przepisach. Ma to na celu dalszej uzależnienie wspólnoty mieszkaniowej oraz dodatkowej kreacji zobowiązań finansowych. Z tego powodu żaden z członków wspólnoty nie może zdecydować kto ma być dostawcą energii do części wspólnej lub wybranych lokali.

Zgodnie z art. 4j ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne, każdy odbiorca końcowy ma prawo nabywać energię elektryczną od wybranego przez siebie sprzedawcy. W myśl ust. 2 tego przepisu przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się dystrybucją jest zobowiązane do umożliwienia odbiorcy korzystania z usług innego sprzedawcy na zasadach tzw. Third Party Access (TPA), zaś ust. 3 przewiduje, że zmiana sprzedawcy energii jest dla odbiorcy bezpłatna.

Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/72/WE dotycząca wspólnych zasad rynków wewnętrznego energii elektrycznej, implementowana do prawa krajowego, stanowi wprost, że każdy odbiorca końcowy w Unii Europejskiej ma zagwarantowane prawo swobodnego wyboru dostawcy energii.

Tymczasem w niniejszej sprawie istnieją dowody wskazujące, że transformator zlokalizowany przy nieruchomości wspólnej **nie jest przyłączony do sieci dystrybucyjnej** w sposób umożliwiający wspólnocie mieszkaniowej lub poszczególnym właścicielom dokonanie zmiany sprzedawcy energii. Oznacza to, że Regionalna Spółka Energetyczna RSE sp. z o.o., będąca podmiotem powiązanym z Budnex sp. z o.o., utrzymuje faktyczny monopol na dostawę energii, uniemożliwiając zastosowanie mechanizmu TPA oraz skutecznie eliminując prawo wspólnoty do wyboru sprzedawcy.

W praktyce prowadzi to do sytuacji, w której uchwała wspólnoty (§ 3 pkt 6) sankcjonuje stan niezgodny z prawem – zamiast zapewniać właścicielom lokali realizację ustawowych i unijnych gwarancji swobodnego wyboru dostawcy energii, narzuca obowiązek ponoszenia opłat na rzecz jednego, powiązanego kapitałowo i organizacyjnie podmiotu. Jest to nie tylko sprzeczne z art. 4j Prawa energetycznego i dyrektywą 2009/72/WE, ale także stanowi praktykę ograniczającą konkurencję, zakazaną przez ustawę o ochronie konkurencji i konsumentów.

Należy przy tym podkreślić, że zgodnie z art. 7 ust. 1 Prawa energetycznego, to właściciel infrastruktury (w tym Budnex sp. z o.o.) miał obowiązek zapewnienia warunków przyłączenia nieruchomości do sieci elektroenergetycznej, w tym złożenia wniosku o wydanie warunków przyłączenia oraz pokrycia kosztów przyłącza w granicach określonych w przepisach. Zaniechanie tego obowiązku skutkuje obecnym stanem faktycznym – brakiem możliwości wyboru sprzedawcy energii i uzależnieniem wspólnoty od jedynej, powiązanego dostawcy.

W razie sporu w tym zakresie wspólnota mieszkaniowa mogłaby skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 8 ust. 1 Prawa energetycznego i zwrócić się do Prezesa URE o rozstrzygnięcie sprawy, w tym wydanie decyzji nakazującej umożliwienie przyłączenia do sieci i zawarcie umowy z wybranym sprzedawcą.

Podsumowując, § 3 pkt 6 uchwały:

- sankcjonuje stan faktyczny sprzeczny z art. 4j ust. 1–3 i art. 7 ust. 1 Prawa energetycznego,
- narusza prawo wspólnoty i poszczególnych właścicieli do swobodnego wyboru sprzedawcy energii,
- pozostaje w sprzeczności z Dyrektywą 2009/72/WE i ustawą o ochronie konkurencji i konsumentów,
- kreuje nieuzasadnione i nielegalne zobowiązania finansowe wobec jednego, powiązanego podmiotu, działając ze szkodą dla interesu wspólnoty,

W konsekwencji uchwała ta powinna zostać uznana za nieważną jako sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego oraz interesem wspólnoty mieszkaniowej.

Podsumowanie i ocena prawna działań

1. Zarzuty zawarte w pozwach

- Budnex sp. z o.o. i podmioty powiązane (m.in. Kan-Bud S.C., PUH Budnex sp. z o.o., osoby fizyczne z nimi związane) kierują działaniami Wspólnoty w sposób dyskryminujący, podejmując uchwały służące wyłącznie własnym interesom kosztem interesu wspólnoty i jej członków.
- Pracownicy Infostate sp. z o.o. (m.in. Bartłomiej Sroczyński, Paweł Kopaniarz, Marcin Nuckowski, Paweł Owsianowski, Bartłomiej Sosnowski, Joanna Chrapek) uczestniczyli w kreowaniu i przedstawianiu uchwał, które wprowadzały członków wspólnoty w błąd bądź pomijały istotne informacje.
- Przykładem są: fikcyjna wierzytelność, obowiązek płatności na rzecz podmiotów powiązanych, ograniczanie prawa wyboru dostawcy energii, relatywizowanie obowiązków finansowych poprzez szukanie wyjątków lub . Wszystkie te działania zmierzały do obciążenia wspólnoty nieuzasadnionymi i bezprawnymi zobowiązaniami.

2. Znamiona przestępstwa oszustwa (art. 286 § 1 k.k.)

- **Wprowadzenie w błąd** – uchwały i dokumenty celowo przedstawiały fałszywy obraz sytuacji finansowej i prawnej wspólnoty (m.in. co do kosztów, zobowiązań, źródeł finansowania), prowadząc do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.
- **Korzyść majątkowa** – działania te zapewniały wymierną, finansową przewagę Budnexowi i podmiotom powiązanym (np. uniknięcie obciążeń, preferencyjne rozliczenia, fałszywe zwolnienia z kosztów).
- **Zamiar bezpośredni** – powyższe działania były świadome, celowe i ukierunkowane na osiągnięcie własnych korzyści majątkowych kosztem wspólnoty.
- **Odpowiedzialność osób pośrednich** – nie tylko zarządcy i beneficjenci uchwał, ale także osoby pośredniczące (pracownicy Infostate) mogą odpowiadać karnie, jeśli umożliwili wprowadzenie wspólnoty w błąd i doprowadzili do rozporządzenia jej majątkiem.

3. Orzecznictwo potwierdzające możliwość stwierdzenia oszustwa

- **VIII K 1267/17 (SA Katowice)** – wprowadzenie wspólnoty w błąd przez osoby trzecie doprowadziło do niekorzystnego rozporządzenia jej mieniem; uznano to za oszustwo z art. 286 § 1 k.k.
- **IV Ka 912/15 (SO Poznań)** – odpowiedzialność karna za doprowadzenie innej osoby do niekorzystnego rozporządzenia mieniem.
- **IC 866/18 (SO Warszawa)** – potwierdzono, że czyn wypełniający znamiona oszustwa jest zagrożony karą do 8 lat więzienia.
- **VI Ka 619/19 (SO Warszawa-Praga)** – oszustwo z art. 286 § 1 k.k. to przestępstwo umyślne i celowe, ukierunkowane na uzyskanie korzyści majątkowej.
- **XII K 203/19** – oszustwo wymaga celowego działania: zarówno wprowadzenia w błąd, jak i doprowadzenia do rozporządzenia mieniem, które sprawca przewidywał.
- **VIII K 55/21 (SA Katowice)** – oszustwo to czyn podstępny, prowadzący do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, nastawiony na uzyskanie korzyści.
- **III K 615/13 (SR Bydgoszcz)** – także przemilczenie lub zatajenie istotnych informacji może wypełniać znamiona oszustwa (tzw. oszustwo bierne).

Biorąc pod uwagę, że jest to kolejny przypadek gdzie widzimy ścisłą współpracę pomiędzy podmiotami oraz osobami o których mowa w tym pozwie należy założyć, że w przypadku dalszych uporczywych działań w jasny sposób podważających wyroki sądowe oraz oczywiste i powszechnie znane przepisy prawa, zwłaszcza dla osób zajmujących się profesjonalnie zarządzaniem, budową, sprzedażą oraz innymi działaniami gospodarczymi związanymi z nieruchomościami - konieczne jest przyjęcie, że wypełniają one znamiona art. 286 Kodeksu Karnego.

Dalsze działania ze strony osób określonych w pozwie zgodne z dotychczasowymi powinny skutkować zawiadomieniem do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa z art. 286 Kodeksu Karnego

Powód

.....