

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W budynku mieszkalnym usytuowanym w B. przy ul. (...) znajdują się trzy lokale mieszkalne. W lokalu nr (...) zamieszkują małżonkowie J. i S. T. , w lokalu nr (...) zamieszkiwała matka oskarżycielki subsydiarnej K. W. T. . Z kolei lokal nr (...) stanowi własność Gminy B.. Właściciele lokali z mocy prawa tworzą wspólnotę mieszkaniową. Na mocy umowy z dnia 21.09.2009 r wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w B. powierzyła zarząd (...) sp. z o.o. w B.. Zgodnie z zawartą umową zarządcy powierzono następujące obowiązki :

1. utrzymanie w należyłym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali
2. bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej a w szczególności :
 - a) dokonywanie napraw budynku , jego pomieszczeń i urządzeń umożliwiających właścicielom lokali korzystanie z oświetlenia lokalu , zimnej wody i innych należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,
 - b) usuwanie awarii w nieruchomości wspólnej
 - c) usuwanie skutków awarii w nieruchomości wspólnej – zakres robót wymaga uzgodnienia ze wspólnotą mieszkaniową
3. wykonanie remontów bieżących
4. zapewnienie dostaw energii elektrycznej , wody , odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości stałych
5. ubezpieczenie budynku , opłacenie podatków i innych opłat publiczno – prawnych przypadających od nieruchomości wspólnej , chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali
6. windykację należności stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej .

Na mocy wspomnianej umowy właściciele lokali utworzyli fundusz remontowy na remonty i konserwację w wysokości 0,50 zł za m² zajmowanej powierzchni lokalu , płatny do 10 dnia każdego miesiąca . Dysponowanie funduszem remontowym umawiające się strony powierzyły zarządcy nieruchomości wspólnej.

Również na mocy zawartej umowy wspólnota upoważniła zarządcę do:

1. dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz stanowiących ich własność lokali , a także wszelkich przypadających z nieruchomości wspólnej pożytków i przychodów
2. zawierania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej umowy o dostawę do nieruchomości wspólnej energii elektrycznej , wody , odprowadzania ścieków , wywozu nieczystości stałych , świadczenia usług kominiarskich oraz innych specjalistycznych usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej.

W dniu 21.09.2009 r członkowie wspólnoty podjęli uchwałę nr 4/2009 na mocy której udzielili pełnomocnictwa Zakładowi (...) sp. z o.o. w B. do działania w imieniu wspólnoty w zakresie :

1. zawierania i wypowiedania umów z dostawcami mediów
2. zawierania i wypowiedania umów o wynajem części wspólnych pod reklamę

3. występowania przed sądami i organami egzekucyjnymi oraz do udzielenia pełnomocnictw procesowych
4. otwarcia bieżącego rachunku bankowego
5. otwarcia rachunku bankowego Fundusz remontowy”
6. uzyskania numeru NIP oraz REGON

Z ramienia Zakładu (...) sp. z o.o. w B. obowiązki zarządcy przyjęła pracownica wymienionego podmiotu - oskarżona T. L.. Również w dniu 21.09.2009 r T. L. przejęła od przedstawiciela Gminy B. zarząd wymienioną nieruchomością na którą to okoliczność został sporządzony odpowiedni protokół. Zgodnie z protokołem budynek objęty w zarząd pochodzi z roku 1910 i jest objęty ochroną konserwatora zabytków. Nie istniała jakakolwiek dokumentacja budynku. Stan techniczny budynku na podstawie oględzin oceniono jako średni.

(dowód: wyjaśnienia oskarżonej T. L. k. 142v. – 143v., umowa o zarządzie nieruchomością wspólną k.53-55; protokół przejęcia w zarząd nieruchomości wspólnej k.56; uchwała nr 4/2009 z dn. 21.09.2009r k. 355 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.)

Po przekazaniu przez wspólnotę nieruchomości oskarżona T. L. sprawowała nad nią zarząd w ramach udzielonych (...) sp. z o.o. w B. umową uprawnień. Zarządca zajął się bieżącym administrowaniem nieruchomości przy ul. (...) w B. – utrzymaniem czystości na elementach wspólnych , czynnościami związanymi z dostarczaniem energii elektrycznej i wody lokatorom , ubezpieczeniem budynku , wywozem nieczystości itp. Utworzono również fundusz remontowy. W dniu 21 lipca 2010 r zebranie członków wspólnoty podjęło uchwały o wykonaniu remontu części wspólnych budynku. Na mocy uchwały nr 5/2010 współwłaściciele podjęli decyzję o wykonaniu przebudowy 2 kominów z cegły. Nadto uchwałę nr 7/2010 o przełożeniu pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej wraz z wymianą obróbek blacharskich z zastosowaniem blachy powlekanej w kolorze pokrycia dachowego. Na mocy tej samej uchwały zdecydowano również o remoncie elewacji w zakresie niezbędnym do wykonania w oparciu o ocenę stanu technicznego i zaleceń konserwatora zabytków. Właściciele ustalili , że koszty remontów zostaną pokryte z nagromadzonego dotychczas funduszu remontowego. W przypadku braku środków w funduszu remontowym , pozostała część zostałaby wyłożona ze środków własnych właścicieli. Wykonanie remontów członkowie wspólnoty powierzyli zarządcy budynku – (...) sp. z o.o. w B.. W wykonaniu obu podjętych uchwał zarządca nieruchomości zwrócił się z wnioskiem do (...) Konserwatora Zabytków w O. , Delegatura w E. o udzielenie pozwoleń na wymienione prace budowlane. W dniu 20 września 2010 r Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie konserwatorskie na rozebranie kominów z cegły w części nad dachem i wykonanie nowych z cegły klinkierowej. Zarządca w ramach posiadanych środków wykonał przebudowę jednego komina.

W dniu 14 listopada 2010 r Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał kolejne pozwolenie na wykonanie prac budowlanych związanych z remontem dachu. Konserwator określił w wydanym pozwoleniu , że wnioskodawca winien dokonać wymiany poszycia nie na blachę powlekaną , jak określono we wniosku , lecz na dachówkę ceramiczną w kolorze ceglasto – czerwonym. Termin ważności pozwolenia określono na dzień 30 marca 2013 r . Remont dachu nie doszedł do skutku z powodu braku zgody na sfinansowanie tego przedsięwzięcia przez wszystkich współwłaścicieli. Ważność udzielonego pozwolenia konserwatorskiego wygasła.

(dowód: wyjaśnienia oskarżonej T. L. k. 142v. – 143v., zeznanie K. T. k. 210v-212v oraz k. 40-40v, 45-45v,259v-260 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. ; uchwała nr 5/2010 k. 344 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.; uchwała nr 7/2010 k. 353 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.; kserokopie dokumentów Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków k. 337- 485 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.; protokoły zebrań wspólnoty mieszkaniowej k. 92-110)

Podczas zebrania członków wspólnoty w dn. 14 czerwca 2016 r podjęto uchwałę nr 5/2016 o przyłączeniu budynku przy ul. (...) w B. do sieci ciepłowniczej. Zgodnie z podjętą uchwałą Zakład (...) sp. z o.o. w B. miał wykonać na swój koszt odpowiednie przyłącze. W dniu 12 sierpnia 2016 r W. T. wniosła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. o dokonanie kontroli stanu technicznego budynku przy ul. (...) w B.. W ocenie W. T. samowolne prace remontowe ,

które wykonał w przeszłości lokator lokalu nr (...) S. T. , spowodowały uszkodzenie ściany nośnej budynku. W związku z tym wykonanie planowanych prac modernizacyjnych w postaci podłączenia do sieci centralnego ogrzewania czy remontu dachu mogłyby wiązać się z pogorszeniem stanu budynku. W związku z powyższym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. w dn. 02 września 2016 r dokonał kontroli stanu technicznego budynku w tym lokalu mieszkalnego W. T.. W związku ze stwierdzonymi w lokalu mieszkalnym pęknięciami ścian i podłogi organ nadzoru budowlanego wystąpił do zarządcy o przedstawienie protokołów z kontroli okresowej stanu technicznego budynku . W dniu 30 września 2016 r zarządca dostarczył (...) w P. protokoły przeglądów okresowych z których wynikało , że stan techniczny budynku jest zły.

(dowód: wyjaśnienia oskarżonej T. L. k. 142v. – 143v., zeznanie K. T. k. 210v-212v oraz k. 40-40v, 45-45v,259v-260 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. ; protokół zebrania właścicieli nieruchomości z 14.06.2016 r k. 104; pismo W. T. z dn. 10.08.2016r k. 4 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.; protokół kontroli stanu technicznego obiektu k. 6 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.; protokoły okresowych kontroli stanu technicznego budynku k. 50-83 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.)

W dniu 05 października 2016 r oskarżycielka subsydiarna K. T. złożyła w Prokuraturze Rejonowej w Piszku zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez T. L.. Z treści zawiadomienia wynika ,że oskarżona przez lata w sposób rażący nie dopełniała swych obowiązków zarządcy. Niewłaściwe zarządzanie kamienicą doprowadziło do bardzo złego jej stanu zagrażającego utratą życia lub zdrowia.

W przyjętym przez oskarżyciela okresie tj. od dnia 01 października 2009 r do 05 października 2016 r oskarżona T. L. w sposób należyty wywiązywała się z nałożonych na nią jako zarządcę nieruchomości obowiązków.

(dowód: wyjaśnienia oskarżonej T. L. k. 142v. – 143v., zeznanie K. T. k. 210v-212v oraz k. 40-40v, 45-45v,259v-260 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. ; zeznanie B. S. k. 144-144v; zeznanie B. T. k. 145-145v; zeznanie J. S. w aktach sygn. II Ko 962/18 SR w Elku ; zawiadomienie o kontroli Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków k. 10; orzeczenie o stanie technicznym budynku mieszkalnego I. K. k. 11- 19; pisma Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków k. 20-22; decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dn. 24.04.2017r k. 24-26; pismo Zakładu (...) w B. k. 52; umowa o zarządzie nieruchomością wspólną k. 53- 55; protokół przekazania nieruchomości w zarząd k.56; materiał zdjęciowy k. 57-58; pismo J. T. k.59; ekspertyza stanu technicznego k. 60-89; protokoły z zebrania właścicieli nieruchomości k. 90-110; pismo Urzędu Miejskiego w B. k. 189; kserokopie decyzji WM Konserwatora Zabytków k. 193- 200; decyzja WM Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego k. 201 – 209; dokumenty Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków k. 219 – 289; zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa k. 2-3 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. oraz pozostałe dokumenty w tych aktach; akta sprawy sygn. I C 970/17 SR w Piszku)

Oskarżona T. L. nie przyznała się do popełnienia zarzuconego jej czynu. Wyjaśniła , że były sporządzane protokoły okresowych kontroli stanu technicznego budynku. Dane zawarte w protokołach były dla oskarżonej wskazówką jakie czynności podejmować w zakresie utrzymania nieruchomości. Sygnalizowała właścicielom zły stan techniczny dachu , jednakże do remontu nie doszło z uwagi na brak woli wszystkich współwłaścicieli. Po tym jak właściciele kamienicy zgodzili się aby podłączyć do budynku instalację ciepłą , uzyskała informację o wykonywaniu przez właściciela lokalu nr (...) nielegalnych prac budowlanych. Nadto oskarżona wyjaśniła , że nie mogła narzucić właścicielom rozwiązań w zakresie remontów kamienicy .

(wyjaśnienia oskarżonej k. 142v. – 143v)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę wyjaśnieniom oskarżonej T. L. . Wyjaśnienia oskarżonej korespondują z pozostałym materiałem dowodowym w szczególności z dokumentami załączonymi do akt postępowania prokuratorskiego sygn. PR Ds. 422.2017 oraz przedstawionymi przez oskarżoną kopiami protokołów zebrania właścicieli nieruchomości (k. 90-110) . Z dowodów powyższych wynika ,że oskarżona oprócz bieżącego zarządu nieruchomością nie tylko przypominała

współwłaścicielom o konieczności sfinansowania i wykonania niezbędnych remontów , lecz również takie działania inicjowała. W okresie kiedy była zarządcą dokonano remontu komina oraz założono węzeł ciepłowniczy.

Sąd dał również wiarę zeznaniu oskarżycielki K. T. (k. 210v-212v oraz k. 40-40v, 45-45v,259v-260 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.) . W swym zeznaniu K. T. uwypukliła okoliczność ,że oskarżona obejmując w roku 2009 zarząd nieruchomością miała świadomość zniszczeń dokonanych w obrębie nieruchomości w latach wcześniejszych przez S. T. a mimo to nie podjęła żadnych działań aby wyegzekwować naprawienie szkód. Należy stwierdzić , że S. T. bezspornie dokonywał samowolnych prac budowlanych naruszających strukturę budynku. Między innymi w dn. 19.10.2002 r zamurował wyjście na podwórko i zabudował wspólny korytarz wstawiając drzwi (zob. skarga H. K. i K. T. do Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dn.04.11.2002 r k. 107 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.). W miesiącach maj - czerwiec 2002 r S. T. wykonał bruzdę na ścianie zewnętrznej w której przeprowadził rurę kanalizacyjną (zob. skarga H. K. i K. T. do Spółdzielni Mieszkaniowej w B. z dn.12.06.2003 r k. 328 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.) . W latach 2004 -2007 S. T. dokonał pomalowania części ściany zewnętrznej budynku oraz ocieplił część ściany (zeznanie K. T. k. 40 v akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P., protokół z czynności kontrolnych k. 227-228 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. ; pismo (...) s. z o.o. w B. k. 451, 453 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.) . W tym zakresie w zeznaniu świadka wkradły się drobne rozbieżności odnośnie czasu wykonania prac polegających na malowaniu i ociepleniu fragmentu ściany. Sąd uznał ,że bliższe prawdy jest pierwsze chronologicznie zeznanie świadka (zob. k. 40 v akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.). Wówczas to K. T. niewątpliwie lepiej pamiętała powyższą okoliczność. Poza tym świadek B. S. , jak stwierdziła , zauważyła zmiany w elewacji około roku 2003 (k.144v). Zatem należy przyjąć ,że prace te S. T. dokonał przed rokiem 2009. Oprócz samowolnych prac wykonanych przez S. T. Zakład (...) w B. wykonał w roku 2013 przyłączy wodociągowe zgodnie z projektem budowlanym (protokół z czynności kontrolnych k. 227-228 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. , oświadczenie Zakładu (...) w B. k. 52).

Według oceny K. T. oskarżona w pierwszej kolejności powinna skupić się na wykonaniu przeglądu budynku i ekspertyzy jego stanu technicznego celem przyjęcia właściwej kolejności wykonywania robót remontowych. Wykonanie w pierwszej kolejności remontu dachu nie jest rozwiązaniem trafnym skoro stan techniczny ścian jest wątpliwy. Na potwierdzenie swej argumentacji świadek zleciła sporządzenie ekspertyzy prywatnej (zob. orzeczenie o stanie technicznym budynku autorstwa I. K. z grudnia 2016 r k. 11- 19). Należy zauważyć ,że zarządca budynku (...) sp. z o.o. w B. przystąpił do wykonania ekspertyzy technicznej budynku. Stało się to po tym jak w dniu 07.09.2016 r Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. zwrócił się do zarządcy w kwestii wypowiedzenia się w kwestii ewentualnej ekspertyzy (zob. pismo (...) w P. z dn. 07.09.2016 r k. 241 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P. , protokół zebrania członków wspólnoty z dn. 15.09.2016 r k. 105; ekspertyza stanu technicznego budynku autorstwa A. Z. z lutego 2017r k. 60- 89). Reasumując sąd uznał , że zeznanie K. T. odnośnie przebiegu wydarzeń koresponduje z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozostałych przesłuchanych bezpośrednio świadków - B. S. (k. 144-144), B. T. (k. 145-145v) oraz J. S. (w aktach sygn. II Ko 962/18 SR w Elku). Sąd dostrzegł , że wymienione osoby mają mniejszą wiedzę na temat przedmiotu sprawy niż K. T. . Mimo tego ich relacje stanowią wiarygodny dowód zaobserwowanych czy zasłyszanych wydarzeń.

Sąd dał wiarę pozostałym dokumentom ujawnionym w trakcie przewodu sądowego albowiem nie ujawniły się okoliczności nakazujące wątpliwość w ich prawdziwość. Na szczególną uwagę zasługują dokumenty pozwalające ustalić stan techniczny budynku w okresie gdy oskarżona sprawowała nad nim zarząd. Z protokołu kontroli rocznej stanu technicznego budynku z dn. 19.05.2010 r wynika ,że stan techniczny budynku nie był odpowiedni . Autor przeglądu W. B. stan poszczególnych elementów budynku ocenił jako średni lub zły. Wskazał również wiele prac remontowych do wykonania w tym potrzebę wymiany tynków, wymiany części okien , naprawy drzwi zewnętrznych , naprawy opaski wokół budynku, naprawy dachu, rur odprowadzających wodę, stropów międzykondygnacyjnych , instalacji cieplnej , wodociągowej itp. W. B. dostrzegł również potrzebę wykonania ekspertyzy budynku w zakresie stanu technicznego ścian zewnętrznych oraz konstrukcji więźby dachowej najpóźniej do chwili planowanego remontu. Stan techniczny obiektu w późniejszym okresie nie uległ poprawie , co wynika z treści kolejnych protokołów (zob. protokoły kontroli stanu technicznego budynku k. 50-83 akt sprawy PR Ds. 422.2017 PR w P.. Dane zawarte w przywołanych protokołach

korespondują z zapisami zawartymi w orzeczeniu o stanie technicznym budynku autorstwa I. K. z grudnia 2016 r (k. 11- 19). Autor tego orzeczenia za przyczynę złego stanu technicznego obiektu oprócz prac wykonanych samowolnie przez S. T. wymienił również niewłaściwą izolację przeciwwilgociową budynku , nieszczelny dach , korozję biologiczną drewna konstrukcyjnego. Zdaniem I. K. wymienione czynniki narastały stopniowo , gdyż budynek od wielu lat nie był systematycznie remontowany , poddawany bieżącym naprawom i konserwacjom (k.18) . Podobnie wypowiedział się w swej ekspertyzie A. Z. , który opisał między innymi liczne spękania ścian zewnętrznych budynku , deskowanie dachu kwalifikujące się do wymiany , schody drewniane na piętro nie spełniające wymogów technicznych (ekspertyza stanu technicznego budynku autorstwa A. Z. z lutego 2017r k. 60- 89). Obrazy przedstawiające nie najlepszy stan techniczny budynku uwidocznione zostały na wielu fotografiach znajdujących się pośród materiału dowodowego. Obiekt został wzniesiony ponad 100 lat temu i ostatnio nie przechodził poważnej renowacji. Zdaniem sądu nie trzeba posiadać wiedzy fachowej aby dostrzec gołym okiem , że budynek wymaga pilnego i gruntownego remontu . Takową wiedzę posiadają od dość dawna współwłaściciele budynku. Wiedzę taką posiadała również oskarżona obejmując zarząd nieruchomością. Należy jeszcze podkreślić , że za aktualny , ogólnie zły stan techniczny budynku odpowiada nie tylko S. T. , który w przeszłości dokonywał samowolnych remontów. Oczywistym jest , że elementy budynku z upływem wielu lat wobec braku ich konserwacji ulegały stopniowej degradacji na skutek działania czynników atmosferycznych.

Oskarżycielka subsydiarna zarzuciła T. L. jako zarządcy budynku nie dopełnienie obowiązku określonego w art. 61 ustawy Prawo budowlane w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym. Z treści uzasadnienia aktu oskarżenia wynika , że T. L. miała świadomość zarówno tego , że wykonywane przez małżonków T. prace skutkują powstaniem uszkodzeń w budynku , jak i tego , że budynek wymaga szeregu napraw i konserwacji , których zaniechanie może doprowadzić do zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców budynku.

Ze stanowiskiem oskarżycielki w kontekście ujawnionego materiału dowodowego nie sposób się zgodzić.

Zgodnie z przepisem art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami o których mowa w art. 5 ust. 2.

W myśl art. 5 ust. 2 cyt. ustawy obiekt budowlany należy użytkować w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym , nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej , w szczególności w zakresie związanym z wymaganiami , o których mowa w ust. 1 pkt 1-7.

Zakres obowiązków oskarżonej T. L. w zakresie zarządu kamienicą ustalić należy na podstawie umowy łączącej jej pracodawcę tj. Zakład (...) sp. z o.o. w B. i wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w B. z dn. 21.09.2009 r (k. 53- 56) , ustawy z 24.06.1994 r o własności lokali oraz kodeksu cywilnego (§ 13 umowy). Zgodnie z treścią § 3 łączącej strony umowy oraz art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali zarządca uprawniony był do podejmowania jedynie czynności zwykłego zarządu. Za czynności zwykłego zarządu rozumie się na gruncie teorii i praktyki sądowej czynności rutynowe , powtarzalne związane z normalną eksploatacją nieruchomości takich jak przykładowo wywóz śmieci , realizacja umów o dostarczanie energii czy wody , bieżące naprawy itp. Podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu wymagało jednomyślnej uchwały wszystkich współwłaścicieli kamienicy (art. 19 i art. 22 ust 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 kc). Jak ustalono budynek przy ul. (...) w B. w chwili objęcia zarządu przez oskarżoną znajdował się w złym stanie technicznym i wymagał gruntownego remontu. Wykonanie większych prac remontowych dachu , komina czy ścian budynku nie mieści się w kategorii czynności zwykłego zarządu. Prace tej kategorii wymagały nie tylko zgody wszystkich współwłaścicieli lecz również wyłożenia przez nich odpowiednich kwot pieniędzy na ich wykonanie. Zarządca nie został przecież powołany po to aby takie prace sfinansować. Środki zgromadzone na utworzonym przez oskarżoną funduszu remontowym były niewystarczające aby za prace tego typu zapłacić . Jak ustalono współwłaściciele nieruchomości wiedzieli o potrzebie wykonania remontu , jednak nie mogli osiągnąć porozumienia w zakresie sposobu remontowania kamienicy oraz środków na jego sfinansowanie . Wynika to wprost z zapisów w protokołach z zebrań właścicieli (zob. k. 109,110). Mając powyższe na uwadze przedstawienie T. L. zarzutu , że nie dokonała remontu kamienicy dla jej właścicieli , pozbawione jest uzasadnienia faktycznego i prawnego. Zarządca powołany jest po to aby wspomagać właściciela w zarządzie

nieruchomością , lecz nie po to aby go od nałożonych na niego obowiązków wyręczać. Oskarżona ze swych obowiązków wywiązywała się czego nie można powiedzieć o współwłaścicielach kamienicy. Oskarżyciel zapewne nie dostrzegł, że przepis art. 61 pkt 1 ustawy Prawo budowlane nakłada obowiązek użytkowania i utrzymania obiektu budowlanego w należyłym stanie technicznym w pierwszym rzędzie na jego właściciela. Zgodnie z art. 27 ustawy z 24.06.1994 r o własności lokali każdy właściciel lokalu ma nie tylko prawo , lecz również obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Każdy ze współwłaścicieli może zażądać zwołania zebrania ogółu i przedstawić na nim swoje pomysły rozwiązania problemu przekonując do nich resztę (art. 31 pkt 1 ustawy o własności lokali) . Do czasu gdy w roku 2016 pojawiła się kwestia instalacji wężła ciepłowniczego , aktywność współwłaścicieli we wspólnym zarządzie nieruchomością była znikoma. Współwłaściciele do dnia orzekania w sprawie nie byli w stanie osiągnąć zgodnego stanowiska w kwestii remontu budynku . Od tego obowiązku żaden zarządca nie będzie w stanie ich wyręczyć. Obiekt pozostaje w złym stanie technicznym i w razie zaistnienia jakiegokolwiek wypadku , odpowiedzialność z tego tytułu spocznie na jego właścicielach (zob. ostrzeżenie WM Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawarte na str. 17 decyzji z dn. 30.11.2017 r , sygn. P.7721.74.2017 18 KK k. 209 akt sprawy). Należy jeszcze krytycznie odnieść się do poglądu K. T. jakoby oskarżona mając świadomość samowolnych prac dokonanych w przeszłości przez S. T. nie uczyniła nic aby wyegzekwować naprawienie przez niego szkód. Należy zwrócić uwagę , że zgodnie z § 8 zawartej ze wspólnotą umowy , zarządca został upoważniony do dochodzenia w drodze postępowania sądowego należnych od członków wspólnoty mieszkaniowej kosztów utrzymania nieruchomości i lokali a także przypadających z nieruchomości pożytków i przychodów. Do inicjowania postępowań zmierzających do pociągnięcia do odpowiedzialności S. T. , zarządca nie został upoważniony.

Reasumując powyższe sąd oskarżoną T. L. od zarzuczonego jej przestępstwa uniewinnił w myśl przepisów art. 414 § 1 kpk w zw. z art. 17 § 1 pkt 2 kpk.

Na podstawie art. 640 § 1 kpk w zw. z art. 632 pkt 1 kpk kosztami procesu sąd obciążył oskarżycielkę substydiarną K. T. w tym zasądził od niej na rzecz oskarżonej poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 5367,75 zł zgodnie z przedłożonym spisem kosztów (k. 295).

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

- (...)

3.(...)

(...)