

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 21 maja 2018 roku skierowanym przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., A. W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 marca 2018 roku w sprawie obciążenia go kwotą 3.690 złotych obejmującą wykonanie ekspertyzy technicznej dla Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Ł., uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 marca 2018 roku w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym ewentualnych kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie pierwszej z powołanych uchwał powód został obciążony kosztami sporządzenia dokumentacji technicznej, mimo braku stosownych regulacji umożliwiających takie działanie. Z kolei na podstawie drugiej uchwały pozwana wydatkuje określone środki z funduszu wspólnoty mieszkaniowej na utrzymanie inwestycji poczynionej na nieruchomości stanowiącej własność Miasta Ł..

(pozew k. 3 – 3 odw.)

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 sierpnia 2018 roku pozwana wspólnota mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania sądowego.

W uzasadnieniu wskazano, że uchwały zostały podjęte pod względem formalnym w sposób prawidłowy. Nie istnieją również merytoryczne podstawy do uchylenia uchwał. Wskazano, że działka gruntu stanowiąca podwórze w istocie jest własnością Miasta Ł., jednakże na podstawie zawartej umowy użyczenia jest ona wykorzystywana dla realizacji potrzeb wspólnoty. Podkreślono także, że podjęcie uchwały o obciążeniu powoda kosztami sporządzenia ekspertyz podyktowane było działaniami podejmowanymi przez A. W., które narażają pozwaną na dodatkowe koszty.

(odpowiedź na pozew k. 122 – 127)

W toku postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Część z lokali jest wyodrębnionych, a część nadal należy do Gminy i jest wynajmowanych.

(bezsporne, wydruk z księgi wieczystej nieruchomości (...) k. 272 – 284)

W dniu 23 czerwca 2010 roku pozwana zawarła z Miastem Ł. umowę, której przedmiotem było oddanie wspólnocie do używania na czas nieoznaczony terenu o powierzchni 469 m², stanowiącego część nieruchomości będącej własnością Miasta Ł. położonej w Ł. przy ul. (...). Nieruchomość ta została przekazana w użyczenie z przeznaczeniem na wewnętrzne podwórze nieruchomości mieszczącej się przy ul. (...).

(umowa użyczenia k. 181 – 184)

Ponadto w dniu 26 sierpnia 2013 roku pozwana zawarła z Miastem Ł. dwie umowy, których przedmiotem był najem dwóch pomieszczeń gospodarczych należących do Miasta Ł., usytuowanych na nieruchomości przy ul. (...). Umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony, zaś pomieszczenia będące przedmiotem najmu miały powierzchnię 16,53 m² i 14,39 m². Czynsz najmu za te lokale wynosił odpowiednio 101,66 złotych oraz 88,50 złotych.

(umowa najmu nr (...) wraz z z protokołem zdawczo-odbiorczym k. 187 – 193, umowa najmu nr (...) wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym k. 195 – 200).

W jednym z pomieszczeń gospodarczych wynajętych przez pozwaną, wspólnota mieszkaniowa przetrzymuje pojemniki na śmieci. Drugie pomieszczenie zostało przeznaczone do przechowywania rowerów członków wspólnoty.

(zeznania świadka E. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 309, zeznania świadka P. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 309 odw.)

Od strony podwórka kamienicy przy ul. (...) znajdują się wejścia do 4 klatek schodowych. Ze względu na zły stan podwórka, pozwana podjęła decyzję o wyprowadzeniu samochodów z dziedzińca kamienicy i przeprowadzeniu jego remontu. Prace obejmowały m.in. wyrównanie terenu i jego wybrukowanie, zasadzenie roślinności, wykonanie instalacji oświetleniowej, odpływowej oraz zamontowanie elementów małej architektury. Podwórko jest ciągiem komunikacyjnym, a także wykorzystywane jest przez mieszkańców kamienicy dla odpoczynku i spotkań. Na podwórku jest również plac zabaw z piaskownicą, z którego korzystała żona powoda z wnukami.

(zeznania świadka S. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308, zeznania świadka E. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308 - 309, zeznania świadka P. F. e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 309 odw.)

Domofony, które znajdowały się uprzednio na nieruchomości były stare, zniszczone i często ulegały awariom.

(zeznania świadka S. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308, zeznania świadka E. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308 odw., zeznania świadka P. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 309 odw., zeznania świadka E. R. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 310)

Komórki, które znajdują się na nieruchomości są w złym stanie i są zniszczone. Konieczne jest ich wyremontowanie, aby następnie udostępnić je członkom wspólnoty mieszkaniowej.

(zeznania świadka S. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308, zeznania świadka E. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308 odw. - 309, zeznania świadka P. F. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 309 odw., zeznania świadka E. R. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 310)

Na placu zabaw, który znajduje się na podwórku wysypany jest piasek. Pozwana chciała wymienić piasek na trawę. Wynikało to z faktu, że na piasek wyprowadzane były zwierzęta, ponadto jest on ciężki do poruszania się, a także wyrastają z niego chwasty. W przeszłości piasek był wymieniany. Zamiana piasku na trawę stanowi koszt ok. 35 zł/m², przy czym piasek zajmuje powierzchnię ok. 40 m².

(zeznania świadka S. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308, zeznania świadka E. G. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 308 odw.)

Koszty zarządu nieruchomością położoną przy ul (...) są zbliżone do innych nieruchomości zarządzanych przez administratora. Stawka kosztów zarządu w wysokości 1,96 zł/m² w 2018 roku miała zawierać m.in. koszt utrzymania porządku obejmujący sprzątnięcie nieruchomości, utrzymanie terenów zielonych, dezynsekcje, deratyzację i wywóz śmieci w kwocie 13.666,24 złote rocznie, co daje 0,60 zł/m² miesięcznie oraz pozostałe koszty obejmujące najem pomieszczeń w kwocie 3.430,85 złotych rocznie, co daje miesięcznie 0,14 zł/m². Planowana stawka kosztów zarządu w 2017 roku również wynosiła 1,96 złotych, przy czym koszt utrzymania porządku wynosił 0,59 zł/m² miesięcznie, zaś koszty pozostałe wynosiły 0,18 zł/m² miesięcznie.

(zeznania świadka E. R. – e-protokół z rozprawy z dnia 26 czerwca 2019 roku k. 310, zeznania B. M. – e-protokół z rozprawy z dnia 19 października 2019 roku k. 321 odw. zestawienie kosztów zarządu k. 145, rozliczenie kosztów zarządu za rok 2017 k. 136)

Pismem datowanym na dzień 26 listopada 2016 roku powód wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z wnioskiem o sprawdzenie zgodności z prawem budowlanym prac wykonanych na nieruchomości obejmujących m.in. przebudowę podwórka, wybudowanie przyłącza i kanalizacji deszczowej, wkopanie w grunt podwórka przewodu elektrycznego, wykonanie zjazdu do drogi publicznej. W następstwie tak określonego wniosku organ wszczął postępowanie administracyjne i zobowiązał pozwaną do złożenia w określonym terminie ekspertyzy technicznej dotyczącej prawidłowości prac wykonanych na nieruchomości przy ul. (...). Powyższe uzasadnione było tym, że roboty budowlane związane z utwardzeniem terenu działki oraz wykonaniem instalacji doziemnej elektrycznej, a także połączeniem dodatkowej kratki ściekowej do kanalizacji deszczowej realizowane były bez udokumentowanego nadzoru osób posiadających stosowne uprawnienia oraz ze względu na brak dokumentacji świadczącej o prawidłowości wykonanych prac. Po wykonaniu ekspertyzy organ umorzył postępowanie w przedmiotowej sprawie.

(wniosek powoda k. 5, zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego k. 7, postanowienie k. 8, decyzja nr (...) k. 149 – 150 odw.)

W dniu 16 marca 2018 roku odbyło się zebranie wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł..

(protokół z zebrania wspólnoty wraz z listą obecności k.129 – 133)

W czasie zebrania podjęto decyzję o podejmowaniu uchwał według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Następnie częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto m.in. uchwały nr (...) i (...). Pierwsza z uchwał dotyczyła przyjęcia planu gospodarczego na rok 2018. Plan ten obejmował ustalenie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością oraz na fundusz remontowy a także wskazywał zakres prac, jakie miały być przeprowadzone na nieruchomości tj. montaż domofonów cyfrowych, wykonanie projektu budowy komórek, dokonanie jednorazowej spłaty kredytu poza ratami oraz modernizację placu zabaw poprzez posianie trawy. Uchwała ta została podjęta większością 14/23 głosów (535/910 udziałów). Druga uchwała obejmowała obciążenie powoda kwotą 3.690 złotych, odpowiadającą kosztom ekspertyzy technicznej dotyczącej prawidłowości wykonanych robót. Ekspertyza ta wykonana była w związku z postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zainicjowanym wnioskiem A. W.. Uchwała ta została podjęta większością 14/23 głosów (535/910 udziałów)

(wniosek w sprawie sposobu głosowania nad uchwałami k. 142 – 143, uchwała nr (...) wraz z załącznikiem i listą do głosowania k. 144 – 147, uchwała nr (...) wraz z załącznikiem i listą do głosowania k. 148 – 152)

Zawiadomienie o podjęciu uchwał zostało opatrzone datą 11 kwietnia 2018 roku. Powód otrzymał to zawiadomienie w dniu 17 kwietnia 2018 roku.

(zawiadomienie o podjęciu uchwał k. 4 – 4 odw.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody, w tym dowody z dokumentów oraz zeznań przesłuchanych w toku postępowania osób. Wbrew wnioskowi powoda Sąd nie odrzucił odpowiedzi na pozew ze względu na jego braki formalne polegające na nieprawidłowym wskazaniu imienia powoda. Braki formalne umożliwiają zwrot pisma, jednakże zgodnie z art. 130 § 1 k.p.c. zwrot może nastąpić tylko jeżeli brak uniemożliwia nadanie pismu dalszego biegu. W przedmiotowej sprawie taka sytuacja nie zachodziła, albowiem wskazanie sygnatury akt i strony pozwanej pozwalało na ustalenie, jakiej sprawy dotyczy przedmiotowe pismo.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 737- dalej "u.w.l.") przewiduje, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny

sposób narusza jego interesy. Z kolei ust. 1a ww. normy stanowi, że powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Ustalając, czy powód zachował termin do wytoczenia powództwa, Sąd wziął pod uwagę, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powód o podjęciu uchwał został powiadomiony w dniu 17 kwietnia 2018 rok. Powyższe wynika z zawiadomienia wspólnoty mieszkaniowej i nie było sporne w sprawie. Pozew został z kolei wniesiony w dniu 21 maja 2018 roku, a zatem w przewidzianym 6 tygodniowym terminie.

W tej sytuacji należało przejść do analizy merytorycznej uchwał. Nie budziło wątpliwości Sądu, że uchwały zostały podjęte w sposób prawidłowy. Członkowie wspólnoty podjęli decyzję o głosowaniu zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podstawą podjęcia tak określonej decyzji był fakt, że suma udziałów w nieruchomości nie równa się 1. Niezależnie od powyższego za każdą z uchwał opowiedzieli się członkowie reprezentujący łącznie ponad połowę udziałów.

Jak już wskazano powyżej podstawa roszczeń formułowanych przez powoda uregulowana jest w art. 25 ust. 1 u.w.l., który stanowi, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej może zaskarżyć do sądu uchwałę wspólnoty, jeżeli jego zdaniem uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Niezgodność z przepisami prawa dotyczy zarówno naruszenia podjętą uchwałą przepisów prawa materialnego, jak również wad związanych z jej podjęciem. W przypadku zarzutów o charakterze formalnym w orzecznictwie podkreśla się, że wyeliminowanie zaskarżonej uchwały będzie możliwe, jeżeli wady związane z jej podjęciem miały lub mogły mieć wpływ na jej treść. Oznacza to, że nawet obiektywne stwierdzenie uchybień w procedowaniu uchwały nie powoduje automatycznie konieczności jej uchylenia, jeżeli pozostają one bez wpływu na jej treść. Niezgodność uchwały z umową zawartą przez właścicieli lokali będzie z kolei dotyczyć najczęściej umowy określającej zasady zarządu.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. 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. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku, sygn. akt I ACa 507/12). Możliwość zaskarżenia uchwały, gdy narusza ona interesy współwłaścicieli nieruchomości, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp. Reasumując należy przyjąć, że kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Z kolei dokonując oceny naruszenia interesu członka wspólnoty mieszkaniowej, sąd rozstrzygający sprawę musi wyważyć interes właściciela lokalu z uwzględnieniem interesów pozostałych członków wspólnoty.

Przenosząc powyższe rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy, Sąd nie dopatrył się podstaw do uchylenia uchwały nr (...) dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego. Jak już wyżej wskazano, pod względem formalnym uchwała

została podjęta w sposób prawidłowy, jak również brak jest innych przepisów prawa materialnego, które mogłaby ona naruszać.

Uchwała nie jest także sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania. Zakres czynności objętych planem gospodarczym w istocie obejmował remonty instalacji nieruchomości tudzież czynności poprzedzające przeprowadzenie remontu jej części. W jego zakresie znalazła się bowiem wymiana domofonów, czy też przygotowanie dokumentacji niezbędnej do przeprowadzenia naprawy komórek. Elementy te, jak ustalił Sąd, znajdowały się w złym stanie technicznym, a zatem czynności zmierzające do ich naprawy należy ocenić jako standardowe, mające na celu zachowanie lub przywrócenie ich odpowiedniego standardu, który pozwoli członkom wspólnoty na ich bieżącą, bezproblemową i bezpieczną eksploatację. Również wymiana piasku na trawę w obrębie placu zabaw nie stała w sprzeczności z prawidłowym zarządzeniem. Przede wszystkim nie budzi wątpliwości, że podwórkowo jest wykorzystywane przez mieszkańców nieruchomości. Jakkolwiek stanowi ono własność Miasta Ł., to jednak ze względu na jego położenie i usytuowanie budynku kamienicy, podwórkowo jest funkcjonalnie związane z nieruchomością wspólnoty. Pozwana poprzez zawarcie stosownej umowy ma prawo z niego korzystać i to przez czas nieoznaczony, a biorąc pod uwagę faktyczne usytuowanie nieruchomości (podwórkowo jest otoczone budynkiem kamienicy) uzasadnione jest przyjęcie, że stan ten nie ulegnie zmianie. Co więcej w toku postępowania ustalono, że podwórkowo przeszło szeroką rewitalizację obejmującą wymianę nawierzchni, posadzenie roślin, czy też instalację elementów małej architektury. Zatem prace obejmujące wymianę w obrębie placu zabaw piasku na trawę należy uznać za uzasadnione. Mają one bowiem poprawić zarówno estetykę tego terenu, jak i jego higieniczność, tak aby obszar ten korelował z pozostałą częścią nieruchomości, zaś ich koszt nie jest wygórowany. W końcu w ocenie Sądu nie stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzenia nadpłacenie przez wspólnotę zaciągniętego kredytu. Powszechnie wiadomym jest, że taka praktyka umożliwia wcześniejszą spłatę długu, a także może wiązać się z dodatkowymi korzyściami obejmującymi oszczędność z tytułu opłat pobieranych przez bank.

Ustalona w uchwale stawka zaliczki na koszty zarządu, w szczególności składające się na nią zaliczki na utrzymanie terenów zielonych, czy też na najem pomieszczeń gospodarczych nie odbiega od planu obowiązującego w roku 2017. Koszty te są również obiektywnie niewygórowane i uzasadnione m.in. zakresem podejmowanych prac czy też stawek czynszu najmu. Koszty te są z kolei usprawiedliwione faktem, że wspólnota i jej członkowie, w tym również powód, rzeczywiście korzystają z takich elementów jak wyremontowany podwórzec, czy też pomieszczenia gospodarcze. W toku postępowania ustalono bowiem, że żona powoda wraz z wnukiem korzystali z placu zabaw, zaś w jednym z pomieszczeń gospodarczych znajduje się śmietnik, którego powód siłą rzeczy musi używać.

Prace przewidziane w planie gospodarczym nie naruszają również interesu powoda. W tym zakresie należy bowiem wyważyć interes jednostki i pozostałych członków wspólnoty, którzy bez wątplenia zmierzają do poprawienia stanu i estetyki ich miejsca zamieszkania, a w konsekwencji również poprawy komfortu życia mieszkańców. Sam fakt, że powód nie podziela tego typu inwestycji nie oznacza, że są one niezasadne, zwłaszcza gdy weźmie się pod uwagę tę okoliczność, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z kamienicą, a zatem budynkiem, który z racji swojego wieku musi wymagać nakładów.

Sąd uznał jednak za zasadne powództwo w stosunku do uchwały nr (...) obejmującej obciążenie powoda kwotą 3.690 złotych, odpowiadającą kosztom ekspertyzy technicznej dotyczącej prawidłowości wykonanych robót. Tak określona uchwała bez cienia wątpliwości naruszała bowiem interesy gospodarcze powoda. To pozwana była stroną postępowania administracyjnego prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego i z tego też względu to ją jako stronę obciążają koszty takiego postępowania. Wspólnota mieszkaniowa i jej organy jako podmiot zajmujący się bieżącym zarządzeniem nad nieruchomością budynkową musi liczyć się z możliwością przeprowadzania wobec nich kontroli i wszczynania stosownych postępowań, co może wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów. Na marginesie należy zauważyć, że jak wskazano w postanowieniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, pozwana została zobowiązana do wykonania ekspertyzy, ze względu na fakt, że część z wykonanych prac była realizowana bez udokumentowanego nadzoru osoby posiadającej odpowiednie uprawnienia i brak było dokumentów mogących potwierdzić prawidłowość ich wykonania. Zatem jakkolwiek to inicjatywa powoda skutkowałą wszczęciem postępowania administracyjnego, to jednak pewne nieprawidłowości powstałe po stronie

wspólnoty wymusiły sporządzenie ekspertyzy technicznej, a w konsekwencji poniesienie dodatkowych kosztów. Z tego też względu w ocenie Sądu przeniesienie w przedmiotowej uchwale na powoda ciężaru ekonomicznego sporządzenia ekspertyzy obiektywnie godziło w uzasadniony interes powoda i stanowiło w istocie środek, który zmierzał wyłącznie do swoistego ukarania A. W. za podejmowane przez niego czynności. Z tego też względu uchwała podlegała uchyleniu.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. Mając bowiem na uwadze, że powództwo okazało się zasadne w stosunku do jednej uchwały, zaś w zakresie drugiej podlegało oddaleniu, uzasadnione okazało się zniesienie kosztów procesu między stronami.

W związku z powyższym Sąd orzekł jak w sentencji.

z/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi.