

(00)959007734129809861



POTWIERDZENIE  
NADANIA

przesyłki poleconej nr

NADAWCA:

1. WALDEMAR MIERNICZEK  
UL. PORAZIŃSKIEJ 10B/2  
81-593 Gdynia

kod pocztowy

mięscowosc

ADRESAT:

SĄD REJONOWY W GDYNI  
UL. KORZENNA 15  
81-593 Gdynia

kod pocztowy

mięscowosc

Opłata: 4,50 zł

Masa: kg ..... g

GABARYT A B C

Przygotowała

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Pracownica

Gdynia, dnia 2 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku  
Wydział III Cywilny Odwoławczy  
Nowe Ogrody 30/34  
80-803 Gdańsk

Sąd Rejonowy  
w Gdyni  
Wydział I Cywilny

Powód:

i Waldemar Mierniczek  
zam. w Gdyni (81-593)  
ul. J. Porazińskiej 10B/2

Pozwany: Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Karwiny  
W Gdyni (81-587)  
ul. Korzenna 15

Wartość przedmiotu sporu: 1.610,43 zł

Sygnatura akt: I C 1244/11/M

**Apelacja powodów do Sądu Drugiej Instancji od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni,  
I Wydział Cywilny, z dnia 12 listopada 2013 r., sygn. Akt I C 1244/11/M**

I. Na podstawie art. 367 § 1 kodeksu postępowania cywilnego składamy apelację od wyżej opisanego wyroku doręczonego w dniu 23 i 30 stycznia 2014 r. i wnosimy o:

1. Zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,
2. Zasądzenie od Pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu według norm przepisanych,
3. Zwrot kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

II. Zarzuty apelacji stanowią:

1. Zarzut polegający na niezgodności ustaleń faktycznych przez Sąd I Instancji z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że Powodowie nie udowodnili podstawy faktycznej swoich roszczeń,
2. Zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 46, 31, 32 i 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, 199, 208 i 460 kodeksu cywilnego oraz art. 4, 8<sup>1</sup> i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – polegającego na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego – przyjęcie wykładni stosowanej przez Sąd I Instancji prowadzi do rażącego naruszenia prawa własności powodów (treść wyroku stoi w rażącej sprzeczności z treścią przepisów prawa) oraz dyskryminacji grupy społecznej, którą stanowią właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni, którzy nie są członkami spółdzielni,
3. Zarzut naruszenia art. 45 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, czyli prawa do sprawiedliwego procesu.

## Uzasadnienie

### I. W części dotyczącej zastosowania wykładni prawa powodującej rażące naruszenie prawa własności:

Zdaniem powodów stan prawny dotyczący stanu faktycznego, który jest przedmiotem pozwu, biorąc pod uwagę istotne i najważniejsze normy prawne, jest pokazany na str. nr 3.

Zgodnie z tym zestawieniem, właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni (dalej także nieczłonkowie) mogą korzystać z praw właścicielskich do lokali, a w szczególności mogą:

- brać udział w podejmowaniu decyzji, jeżeli zarząd nieruchomością wspólną przekracza zakres zwykłego zarządu,
- kontrolować, w odpowiednich terminach, czy zarząd sprawowany jest zgodnie z przepisami prawa, oraz, czy kwoty uiszczane za zarząd nieruchomością wspólną są ustalone zgodnie z przepisami,
- żądać dokumentów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną.

Uprawnienia członka spółdzielni są mniejsze. W wyniku oświadczenia woli spółdzielca świadomie rezygnuje z niektórych praw właścicielskich, w uzyskując w zamian wpływ na działalność spółdzielni, udział w zysku z działalności gospodarczej, czy możliwość, między innymi, bezpłatnego korzystania z działalności socjalnej prowadzonej przez spółdzielnię.

Prawo własności nieczłonka jest silniejsze (mniej ograniczone) niż prawo własności członka spółdzielni na skutek podjętej przez niego świadomie decyzji o nieuczestniczeniu w spółdzielni.

Powyższa wykładnia jest zgodna z uzasadnieniem wyroku NSA II OSK 1683/08 z 18 listopada 2009 r., które w szczególności uznaje, że odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego (dalej kc) jest uzasadnione i znajduje zastosowanie w odniesieniu do właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni.

Zgodnie z wykładnią sądową przepisy kc nie mają zastosowania do stanu faktycznego w niniejszej sprawie (str. 4 uzasadnienia wyroku), stan prawny, według tej wykładni jest pokazany na stronie nr 4.

Zgodnie z wykładnią Sądu I Instancji (str. 4 uzasadnienia wyroku) właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, mogą żądać jedynie kalkulacji wysokości opłat na podstawie art. 4.6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej uosm). Ponadto, w myśl art. 8<sup>1</sup>.3. uosm mają oni prawo do dokumentów udostępnionych przez spółdzielnię na stronie internetowej.

Zasady (nie)logiczne, zgodnie z którymi została zwerbalizowana taka wykładnia prawa współgrają z zasadami (nie)logicznymi przyjętymi przez Pozwaną, kiedy tłumaczyła ona Powodom, dlatego nie mogą oni dostać żądanych dokumentów (załącznik nr 11 do pozwu). Otóż dlatego, ponieważ art. 8<sup>1</sup>.1 uosm zezwala na to jedynie członkom spółdzielni. W myśl tej logiki norma prawna sformułowana w następujący sposób: „skazanemu przysługuje cela o wymiarach 2 metry na dwa metry” oznaczałaby, że osobę wolną można bezkarnie trzymać w karczerze.

**Porządek prawny zdaniem Powodów:**

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej - Art. 64		
<p>1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.                      2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.                      3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.</p>		
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych		Kodeks cywilny
Spółdzielcy	Właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni	
<p><b>Art. 4. 6<sup>4</sup>.</b> Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.</p>	<p><b>Art. 4.4.</b> Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. (...)</p>	<p><b>Art. 199.</b> Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.</p>
<p><b>Art. 8<sup>1</sup>.1.</b> Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.</p>	<p><b>Art. 6.3.</b> Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.</p>	<p><b>Art. 208.</b> Każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.</p>
Inne przepisy ustawy	<p><b>Art. 27.2</b> Zarząd nieruchomościąmi wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (...). Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 (...), które stosuje się odpowiednio.</p>	<p><b>Art. 460. § 1.</b> Zobowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.</p>

*dh po*

Porządek prawny zdaniem Wysokiego Sądu:

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej - Art. 64		
<p>1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.                  2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.                  3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.</p>		
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych		<del>Kodeks cywilny</del>
Spółdzielcy i właściciele, którzy nie są członkami spółdzielni		<del>Właściciele, którzy nie są członkami spółdzielni</del>
<p><b>Art. 4. 6<sup>4</sup>.</b> Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.</p>	<p><b>Art. 4.4.</b> Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. (...)</p>	<p><b>Art. 199.</b> Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.</p>
<p><b>Art. 8<sup>1</sup>.1.</b> Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.</p>	<p><b>Art. 6.3.</b> Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.</p>	<p><b>Art. 208.</b> Każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.</p>
<p>Inne przepisy ustawy</p>	<p><b>Art. 27.2</b> Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (...). Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 (...), które stosuje się odpowiednio.</p>	<p><b>Art. 460. § 1.</b> Zobowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.</p>

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Przyjęcie takiej wykładni przepisów narusza zasadę zgodności prawa z konstytucją i jest nie do przyjęcia w demokratycznych państwach prawa (występuje w państwach totalitarnych i totalitarnych; Totalitaryzm – „doktryna i system polityczny polegający na (...) gwałceniu podstawowych praw i wolności obywatelskich. (...) odrzucenie elementarnych zasad i gwarancji praworządności” Roman Skrzeczkowski „Zarys Historii Administracji” str. 197) z następujących przyczyn:

1. Pozbawia właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, praw właścicielskich, tworząc z ich prawa własności fikcję, co jest niezgodne z art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

2. Dyskryminuje grupę właścicieli, którzy są właścicielami lokali, ale nie są członkami spółdzielni, względem członków spółdzielni i pozbawia ich równych szans. Wyklucza właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni ze społeczności, która dysponuje prawem własności do posiadanych lokali. Dokonuje segregacji obywateli na tych, którzy mogą korzystać z prawa własności (członkowie spółdzielni) i na tych, którzy z prawa własności korzystać nie mogą (nieczłonkowie).

3. Powoduje, że zarząd nieruchomością wspólną prowadzony jest w sposób tajny i nie podlega kontroli właścicielskiej. Tajność podejmowania decyzji i brak kontroli to cechy instytucji działających w państwach totalitarnych. W demokratycznych państwach prawa czynności zarządu odbywają się w sposób jawny i transparentny i podlegają kontroli właścicielskiej.

4. Wnioskowanie dowodowe, że skoro art. 4.6<sup>d</sup> i 8<sup>l.3</sup> uosm zezwala nieczłonkom na dostęp do określonych dokumentów, to nie zezwala na otrzymanie innych dokumentów, jest nie do przyjęcia ponieważ nie mieści się w ramach żadnych logicznych systemów wnioskowania.

Ponadto ograniczenie praw konstytucyjnych wymaga przyjęcia w ustawie wprost (w sposób wyraźny i nie pozostawiający żadnych wątpliwości) sformułowania o ograniczeniu tych praw i nie może być wywiedzione logicznie (lub nielogicznie) z przepisów instrukcyjnych dotyczących innych stanów faktycznych, a wykładnia sądowa nie może naruszać istoty prawa własności.

5. Cofa polski wymiar sprawiedliwości do XIX w ponieważ kreuje sytuację znaną z orzeczenia Sądu Najwyższego Stanów Zjednoczonych w sprawie Strader kontra Graham z 1850 r. „niewolnicy przywiezieni do stanu wolnego stawali się nimi ponownie z chwilą powrotu do stanu, w którym zamieszkiwał ich właściciel”. Analogicznie: wystąpienie ze spółdzielni powoduje utratę prawa własności lokalu mieszkalnego, ponowne przystąpienie do spółdzielni powoduje odzyskanie tego prawa.

„Instytucja niewolnictwa przyjęła się w koloniach amerykańskich bez podstaw prawnych (...). Proces prawnej regulacji niewolnictwa postępował powoli, w drodze gromadzenia precedensów i legalizacji praktyk zwyczajowych.” (Historia Stanów Zjednoczonych Ameryki 1607-1763, str. 153)

Podobnie wyrok sądowy w niniejszej sprawie legalizuje bezprawne kolchozowe działania spółdzielni polegające na podejmowaniu decyzji bez podstaw prawnych (wyższe opłaty na fundusz remontowy dla nieczłonków niż dla członków) i łamanie prawa (np. obciążanie nieczłonków kosztami funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej).

6. Narusza interes społeczny w ten sposób, że stwarza przesłanki do przymusowej kolektywizacji, a w konsekwencji do totalitaryzacji państwa, co zostanie szczegółowo omówione w części XII uzasadnienia apelacji.

Ponieważ wolny dom czyni człowieka wolnym (libera sedes, liberum facit) własność i wolność jawia się przy tej wykładni prawnej jak lizanie lizaka przez papierki lub całowanie księżniczki przez chusteczki. Przebijają się w tej wykładni brak szacunku dla człowieka, brak szacunku dla własności i brak szacunku dla prawdy.

*Uł. M.*

Konkludując: wykładnia sądowa wpycha nas w objęcia Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu.

## II. W części dotyczącej nakazania wydania dokumentów

Powodowie żądają wydania następujących dokumentów:

1. umów podpisanych przez SM Karwiny powodujących pozyskiwanie pożytków z nieruchomości wspólnych dotyczących nieruchomości Porazińskiej 10, a jeżeli brak takich umów, zestawienia pożytków zawierających podstawowe dane: od kogo, za co, ile, zobowiązania warunkowe (dotyczy lat 2010, 2011 i 2012),
2. umów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną przekraczającego zakres zwykłego zarządu:
  - umowy, na mocy której dokonano ocieplenia piwnic nieruchomości Porazińskiej 10 w lipcu 2011 r.,
  - umowy o monitoring piwnic,
  - umowy na wymianę świetlików w piwnicach,
  - umowy na remont połączeń wyrównawczych w piwnicach,
3. Kopii umowy z Metroną dotyczącej zainstalowania i rozliczenia podzielników w nieruchomości Porazińskiej 10,
4. planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości Porazińskiej 10 (dotyczy lat 2010, 2011 i 2012),
5. podziału kosztów zarządu na koszty zarządu Spółdzielnią, koszty zarządu nieruchomością wspólną i pozostałe koszty (np. utrzymania warsztatu, na pozyskanie przychodów z działalności gospodarczej) wraz z dokumentami źródłowymi uzasadniającymi ten podział (dotyczy lat 2010, 2011 i 2012),
6. planu społeczno-gospodarczego i analizy wykonania tego planu (dotyczy lat 2010, 2011 i 2012),
7. zestawienia przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi (dotyczy lat 2010, 2011 i 2012),
8. rozliczenia:
  - opłat uiszczanych z powodu sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną (dotyczy 2012 r.),
  - kosztów eksploatacji i utrzymania oraz przychodów na ich pokrycie dotyczących nieruchomości Porazińskiej 10 (dotyczy 2012 r.),
  - wydatków z funduszu remontowego dotyczących nieruchomości Porazińskiej 10 (dotyczy lat 2011 i 2012),
  - opłat za lokal mieszkalny Porazińskiej 10/B2 (dotyczy 2012 r.).

9. uchwały Rady Nadzorczej nr 72/8/RN/2012.

Żądamy tych dokumentów na mocy art. 199, 208 i 460 kc, co wynika w sposób nie pozostawiający żadnych wątpliwości z uzasadnienia do pozwu, a nie na mocy art. 222 § 1 kc (który, zdaniem Wysokiego Sądu, podobnie jak art. 405 kc, wyjątkowo ma zastosowanie do stanu faktycznego sprawy, mimo, że jego zdaniem przepisy kc nie mają takiego zastosowania), dlatego forma wydania dokumentu nie jest przez nas określona w pozwie. Doskonale zdajemy sobie sprawę, że żądane dokumenty nie stanowią naszej własności, wobec tego Spółdzielnia może je nam wydać w dowolnej formie: oryginału, poświadczonego przez odpowiednie osoby ksero lub skanu, lub w inny sposób. Jedynie w odniesieniu do umowy z Metroną zażądaliśmy kopii, gdyż prawdopodobnie jest to umowa trójstronna podpisana również przez nas jakkolwiek nie mamy pewności, gdyż czynność prawna podpisania umowy miała miejsce około dziesięć lat temu. Pozwana nie zaprzeczyła do momentu wydania wyroku naszemu przypuszczeniu, że jest to umowa trójstronna (pismo procesowe powodów z dnia 5 sierpnia 2013 r.).

Nasze żądania mają odzwierciedlenie w art. 222 § 2 kc i są skierowane „przeciwko osobie, która narusza” naszą „własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie faktycznego władztwa nad rzeczą”. Żądamy od Sądu „przywrócenia stanu zgodnego z prawem”, czyli umożliwienia nam wykonywania prawa własności poprzez odzyskanie kontroli nad naszymi aktywami.

Dokumenty wymienione w pkt 1 i 2 dotyczą czynności przekraczających zwykły zarząd naszą własnością, wymagają więc naszej zgody na mocy art. 199 kc. Nie do przyjęcia jest sytuacja, w której zarządca nieruchomości nie tylko podejmuje decyzje przekraczające zwykły zarząd bez zgody właściciela nieruchomości, ale także odmawia wydania dokumentacji, które wprowadzają do obrotu prawnego te decyzje.

Odpowiedzialność cywilna za decyzje spółdzielni pozostaje po stronie właściciela nieruchomości, jakkolwiek nie wie on za co odpowiada (nie widział protokołu zdawczo-odbiorczego prac remontowych, nie upoważniał zarządcy nieruchomości do odbioru robót w jego imieniu). W przypadku powstania szkody osoba poszkodowana wystąpi o odszkodowanie do właścicieli nieruchomości. Niniejszy wyrok powoduje, że właściciel nieruchomości będzie mógł żądać odszkodowania od państwa w imieniu którego wyrok został wydany, jeżeli prawo regresu wobec zarządcy nieruchomości okaże się nieskuteczne.

Dodatkowo umowa o monitoring piwnic potrzebna jest, aby sprawdzić, czy Spółdzielnia nie narusza praw i wolności obywatelskich (zwłaszcza prawa do prywatności). Spółdzielnia założyła lub zamierza założyć monitoring piwnic (załącznik nr 4 do rozszerzenia pozwu z 24 września 2012 r.)

Przebiegi instalacji odgromowej	0,00	505,17	-505,17
<u>Monitoring piwnic</u>	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólne zarządzania (art. 15 ust.2 ustawy p.d.opr.)	0,00	23 385,89	-23 385,89
Koszty ogólne GKR (art. 15 ust.2 ustawy p.d.opr.)	0,00	5 630,32	-5 630,32
<b>Razem (I) eksploatacja i utrzymanie</b>	<b>36 713,04</b>	<b>45 313,08</b>	<b>-8 600,04</b>

nie informując o tym właściciela nieruchomości wspólnej, który nie jest członkiem Spółdzielni, być może zamierza zbierać informacje i inwigilować go za pomocą tego monitoringu, a Wysoki Sąd oddała pozew o wydanie tej umowy. Pozwana nie zdemontowała informacji o istnieniu takiej umowy do czasu wydania wyroku.

Umowa wymieniona w pkt 3, jak już wspomnieliśmy, jest prawdopodobnie umową trójstronną. Odmowa wydania jej kopii świadczy o wyjątkowo złej woli zarządcy nieruchomością wspólną.

Dokumentów, o których mowa w pkt 4 i 5, zdaniem Wysokiego Sądu, nie można żądać ponieważ nie istnieją (str. 4 uzasadnienia do wyroku). Naszym zdaniem ta zasada stosowana w działalności politycznej przez Metternicha („Nie można żądać od nikogo tego, czego nie można od niego otrzymać”) nie może mieć zastosowania do omawianego stanu faktycznego.

Można żądać wszystkich dokumentów, których sporządzenie jest wymagane przez powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

Konieczność sporządzenia takich dokumentów wynika wprost z art. 4.4 uosm, bo skoro właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, co oznacza, że nie we wszystkich, to tylko sporządzenie zestawienia, o którym mowa w pkt 4 umożliwia wywiązanie się z nałożonego przez ustawę obowiązku.

Ponadto w przytoczonym artykule uosm jest mowa o kosztach eksploatacji i utrzymania, a tylko niewielki procent kosztów zarządu stanowią koszty eksploatacji i utrzymania, w związku z powyższym, aby rozliczyć prawidłowo koszty zarządu, należy sporządzić ewidencję, o której mowa w pkt 5.

Więcej o relacji kosztów eksploatacji i utrzymania, kosztów funduszu remontowego, kosztów nieruchomości stanowiących własność spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania i kosztów zarządu w częściach III, IV i VII niniejszego uzasadnienia.

Niniejszy wyrok zwalnia spółdzielnię z obowiązku sporządzenia wymaganych przez prawo ewidencji, tylko na tej podstawie, że do momentu zamknięcia przewodu sądowego Pozwana takiej ewidencji nie sporządziła. Okazuje się, że samo nie przestrzeganie prawa sankcjonuje za pomocą sądu fakt tego nieprzestrzegania.

Wyobraźmy sobie państwo, w którym panuje powyższa interpretacja prawa: podmiot gospodarczy nie sporządził ksiąg rachunkowych, bo uważał, że nie musi, sąd sankcjonuje to zdarzenie wydając wyrok, że podmiot nie musi pokazać ksiąg, ponieważ ich nie sporządził.

Sporządzenie spornych ewidencji nie jest na tyle pracochłonne, aby nie można było ich sporządzić w rozsądnym terminie celem zadośćuczynienia żądaniu pozwu.

Dokument wymieniony w pkt 6 potrzebny jest powodom w dwóch celach: rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu ponoszonych opłat (art. 208 i 460 kc) oraz oceny realizacji czynności przekraczających zwykły zarząd w części dotyczącej remontów i modernizacji nieruchomości.

Dokument wymieniony w punkcie 7 potrzebny jest powodom w celu rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu ponoszonych opłat (art. 208 i 460 kc).

Dokumenty wymienione w pkt 8 potrzebne są powodom w celu rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu ponoszonych opłat (art. 208 i 460 kc). Bez tych dokumentów dokonanie rozliczenia nie jest możliwe. To głównie te dokumenty pozwoliły powodom wyliczyć (załącznik nr 4 do pozwu) nadpłatę za 2010 r. Pozwana przesłała Powodom niekompletną dokumentację dotyczącą 2011 r., w szczególności brak jest rozliczenia składek na fundusze remontowe. Otrzymaliśmy jedynie zestawienie wpływów i wydatków funduszu (załącznik nr 4 do rozszerzenia pozwu z 24 września 2012 r.), a nie prawidłowe rozliczenie (załącznik nr 16 do pozwu).





## Rozliczenie funduszu remontowego za 2010 r.

Opis	PRZYCHODY	KOSZTY	Różnica
<b>POKRYCIE</b>			
Pożyczki-pomieszczenia dodatkowe (dochód)	465,59	0,00	465,59
<b>FUNDUSZ REMONTOWY-EWIDENCJA WPLYWÓW I WYDATKÓW zg.z art.4ust.4'pkt.2uosm</b>			
<b>Wpływy</b>			
Stan Funduszu Remontowego na 01.01.2010	64 614,82	0,00	64 614,82
Odpis podstawowy na FR	32 901,15	0,00	32 901,15
Podział wyniku roku ubiegłego-zwiększenie FR	21 572,64	0,00	21 572,64
<b>Wydatki</b>			
Remonty- malowanie klatek	0,00	0,00	0,00
Wymiana stolarki okiennej	0,00	0,00	0,00
Roboty dekarские	0,00	0,00	0,00
Roboty drogowe	0,00	382,37	-382,37
Roboty elektryczne	0,00	0,00	0,00
Remonty balkonów	0,00	0,00	0,00
Docieplenia ścian	0,00	0,00	0,00
Docieplenia stropodachów	0,00	0,00	0,00
Pozostałe remonty-udrożnienie kanał deszczowych + mapy dot.sieci kanał.	0,00	210,79	-210,79
Remont elewacji	0,00	0,00	0,00
Remont-zawory	0,00	0,00	0,00
Remont-naprawa skrzynek gazowych	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM WPLYWY I WYDATKI FR</b>	<b>119 088,61</b>	<b>593,16</b>	<b>118 495,45</b>

## Zestawienie udające rozliczenie funduszu remontowego za 2011 r.

### Załącznik nr 2

**Ewidencja wpływów i wydatków Funduszu Remontowego za 2011 rok bez przychodów z podziału wyniku za 2010 rok dotyczy nieruchomości Porazińskiej 10**

	Wpływy	Wydatki	Różnica
Stan Funduszu Remontowego na 01.01.2011	118 495,45		
Odpis podstawowy na FR -2011	35 489,32		
Remonty -2011 rok		194 964,72	
	<b>153 984,77</b>	<b>194 964,72</b>	<b>-40 979,95</b>

Spółdzielnia odmówiła przesłania jakichkolwiek rozliczeń kosztów i przychodów za 2012 r., co uniemożliwiło wyliczenie kwoty nadpłaty za 2012 r.

Uchwała Rady Nadzorczej, o której mowa w pkt. 9 zestawienia, jest nam potrzebna, aby sprawdzić zasadność założeń przyjętych przez Radę Nadzorczą, które doprowadziły do zmian w regulaminie rozliczania mediów. Z uzasadnienia do wyroku dowiedzieliśmy się, że uchwała ta „powinna” zostać udostępniona na stronie internetowej Spółdzielni. To dla nas nic nowego, ponieważ wskazywaliśmy na to już w piśmie z dnia 12 lipca 2010 r. skierowanym do Spółdzielni (załącznik nr 8 do pozwu). Spółdzielnia odpowiedziała w piśmie z 12 sierpnia 2010 r. (załącznik nr 11 do pozwu), że „powinna” to nie to samo, co musi, więc ona nic nie musi. Obecnie na stronie internetowej Spółdzielni brak przedmiotowej uchwały Rady Nadzorczej (ostatnia wizyta 25 stycznia 2014 r.) tak samo jak i innych uchwał władz Spółdzielni, sprawozdań finansowych i protokołów z lustracji.

Niestety, natknęliśmy się w Internecie na orzeczenie sądowe, które podzieliło stanowisko Spółdzielni. To kuriozalne orzeczenie spowodowało przejściowy bałagan w bazach unijnych aktów prawnych, ponieważ trzeba było poprawić wszystkie tłumaczenia „shall + czynność” z „powinno” (jak było do tej pory) na sformułowania bardziej jednoznaczne.

Gdyby przedmiotowa uchwała Rady Nadzorczej została upowszechniona na stronie internetowej, żądanie jej na drodze sądowej byłoby zbędne, dlatego uzasadnienie wyroku w tej części nas zadziwia. Oto Wysoki Sąd wyrokiem odsyła nas do strony internetowej, na której zgodnie z innym wyrokiem sądowym Spółdzielnia nie ma obowiązku publikowania czegokolwiek.

Gdyby nawet linia orzecznictwa w tej kwestii zmieniła się, to prawdopodobnie Spółdzielnia udostępni na stronie internetowej wymienione dokumenty tylko członkom Spółdzielni za pomocą kodów dostępu. Gdyż tu w istocie nie chodzi o taką lub inną interpretację prawa. Pozwana celowo i kierując się złą wolą, wszystkimi dostępnymi metodami, będzie starała się nie dopuścić do udostępnienia czegokolwiek komukolwiek, ponieważ czuje się bezpiecznie, kiedy zarząd nieruchomością prowadzony jest w sposób tajny i nie podlegający kontroli właścicielskiej.

Wykonywanie prawa na podstawie przepisów prawa, które są niekonstytucyjne i których nie udostępnia się rządzonym, stanowi cechę państw totalitarnych i było powszechne za czasów istnienia Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej, w demokratycznym państwie prawa jest nie do przyjęcia. Nawet Kaligula publikował dekryty nakładające zobowiązania na swoich poddanych, chociaż czynił to w ciemnych zaułkach Rzymu, a dekryty napisane były małymi literami.

Jak widać z powyższych rozważań prawo własności powodów do nieruchomości wspólnej to fikcja prawna. W demokratycznym państwie prawa Powodowie nie musieliby się tłumaczyć dlaczego żądają wymienionych dokumentów i powoływać na przepisy ustawowe, ponieważ wynika to z istoty prawa własności. W Polsce zarządca nieruchomością wspólną dysponuje nią w dowolny sposób nie licząc się z właścicielem. Ogon macha psem a naruszenie przepisów prawa jest zamierzone i istotne.

Niniejszy wyrok sankcjonuje taki stan rzeczy, łącznie z możliwością potajemnej inwigilacji powodów.

### **III. W części dotyczącej nadpłaty spowodowanej obciążeniem powodów kosztami funkcjonowania Spółdzielni jako osoby prawnej (za 2010 r. – 477,08 zł, za 2011 r. – 295,61)**

W demokratycznym państwie prawa koszty funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej nie obciążałyby właściciela lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, z tej prostej przyczyny, że nie uczestnicząc w „dobrodziejstwach” przez tą spółdzielnię wytworzonych, nie może on uczestniczyć w jej kosztach.

W Polsce jest inaczej, jakkolwiek pojawiły się już pierwsze jaskółki. Powodowie wskazują uchwałę Sądu Najwyższego z 29 maja 2000r., III CZP 10/00, który dotyczy analogicznego stanu faktycznego.

Sąd Najwyższy stwierdził, że jednostka komunalna nie może obciążać właścicieli mieszkań wykupionych od gminy kosztami własnego funkcjonowania. A spółdzielnia mieszkaniowa może?



W uzasadnieniu wyroku zawarto na str. 6 wyprowadzone z ekspertyzy Biegłej Sądowej twierdzenie, że „wyłącznym powodem różnej wysokości opłat ponoszonych przez członków spółdzielni w stosunku do osób nie będących członkami, był fakt przekazania zysku z prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej na ten cel.” Jest to twierdzenie nieprawdziwe (np. podatek od nieruchomości dotyczący lokalu różnicuje opłaty nałożone przez Spółdzielnię), a gdyby nawet było prawdziwe to sankcjonuje ono niezgodne z prawem pobieranie przez spółdzielnię opłaty na koszty funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej.

W demokratycznym państwie prawa praktyka nie obciążania właściciela lokalu, który nie jest członkiem spółdzielni, kosztami funkcjonowania spółdzielni byłaby oczywista i nie wymagała by dowodu, w Polsce wynika bezpośrednio z brzmienia art. 4.4 uosm, który nie wymienia kosztów zarządu wśród kosztów, które właściciel nieruchomości, który nie jest członkiem spółdzielni, musi pokryć. Co do zasady koszty, które nieczłonek musi ponieść, muszą być związane z określonymi nieruchomościami.

Manipulacja kosztami przeprowadzona przez Pozwaną w tej kwestii polega na zaliczeniu kosztów zarządu do kosztów eksploatacji i utrzymania. Ekspertyza Biegłej Sądowej nie zajmuje się tym problemem, jest więc całkowicie bezużyteczna z punktu widzenia żądań pozwu. „Ekspertyza uzupełniająca” Biegłej Sądowej, której zadaniem było odnieść się do „treści zarzutów powodów” zawartych w piśmie (ocenie dowodu w postaci ekspertyzy) z 8 października 2012 r. na str. 5 zawiera w rozdziale „Ad 3 dotyczy V. Koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu” zdanie: „Biegły sądowy nie jest od ustosunkowania się w opinii do wskazanych, subiektywnych opinii i argumentów stron (...)” i zawiera na stronie 6 konkluzję: „Biegła podtrzymuje swoją opinię, że koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu są rozliczane przez Pozwaną prawidłowo.” Wysoki Sąd podzielił zdanie Biegłej Sądowej, gdyż zdaniem Sądu jest to opinia „profesjonalna, wyważona i precyzyjna” (str. 3 uzasadnienia do wyroku), „jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna” (str. 4 uzasadnienia do wyroku).

Podziały kosztów według doktryny, ustawy o rachunkowości, statutu Spółdzielni i praktyki Spółdzielni pokazane są na str. 12.

Dane w kolumnie „praktyka SM Karwiny” pochodzą z rozliczeń kosztów za 2010 r. i 2011 r. (załącznik nr 16 do pozwu i załącznik nr 4 do rozszerzenia pozwu z 24 września 2012 r.). Dane dotyczące 2010 r. zostały potwierdzone ekspertyzą Biegłej Sądowej, jakkolwiek pierwsze 10 stron tej ekspertyzy poświęcone ewidencji kosztów nie koncentruje się na zagadnieniu, które jest przedmiotem sporu, lecz zajmuje się niepotrzebnymi opisami, które nie tylko nic nie wyjaśniają, ale wręcz przeciwnie zaciemniają obraz sporu. Ponadto § 124 statutu Biegła Sądowa zacytowała z aktualnej wersji statutu, a nie w wersji pochodzącej ze statutu obowiązującego w 2010 r.

SM Karwiny wykazuje koszty składek na fundusz remontowy jako koszty eksploatacji i utrzymania, co jest niezgodne z art. 6.3 uosm. (§ 118 statutu), który nie pozostawiającym wątpliwości zapisem przypisuje te koszty do „kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”. Ustawodawcy chodziło o oddzielnie kosztów eksploatacji i utrzymania, które dotyczą czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu nieruchomością, od kosztów działalności remontowej, która przekracza zakres zwykłego zarządu.

Porównanie różnych podziałów kosztów:

<u>Koszty zarządu nieruchomością wspólną (teoria)</u>	<u>podział kosztów zgodnie z ustawą o rachunkowości</u>	<u>statut SM Karwiny (§ 124)</u>	<u>praktyka SM Karwiny</u>	
<u>Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi</u>	<p><u>koszty eksploatacji i utrzymania:</u></p> <p>opłaty za energię elektryczną i ciepłą, gaz, wodę w części dotyczącej nieruchomości wspólnej</p> <p>ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publiczne, chyba, że pokrywane są bezpośrednio przez właścicieli lokali (np. podatek od nieruchomości)</p> <p>wydatki na utrzymanie porządku i czystości</p>	koszty bezpośrednie	<p><u>koszty eksploatacji i utrzymania:</u></p> <p>koszty dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków</p> <p>energia elektryczna wspólna, CO, CW, zimna woda i kanalizacja, gaz</p> <p>wieczyste użytkowanie i podatki (<u>w tym dotyczące mienia spółdzielni</u>), koszty ubezpieczenia, inne opłaty</p> <p>sprzątanie, odsnieżanie, koszenie traw, dezynfekcja, deratyzacja, odstraszanie zwierząt, koszty wyposażenia i infrastruktury, konserwacja zieleni, zakup drzewek, krzewów, koszty placu zabaw, materiały GKR, przeglądy: gaśnic i hydrantów, wentylacyjne, instalacji gazowej, techniczne budynku, wywóz nieczystości, konserwacja domofonów</p>	
	<p>wydatki na bieżącą konserwację</p>		<p>koszty usług: wywozu nieczystości, eksploatacji domofonów, sprzątania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków</p>	<p>sprzątanie, odsnieżanie, koszenie traw, dezynfekcja, deratyzacja, odstraszanie zwierząt, koszty wyposażenia i infrastruktury, konserwacja zieleni, zakup drzewek, krzewów, koszty placu zabaw, materiały GKR, przeglądy: gaśnic i hydrantów, wentylacyjne, instalacji gazowej, techniczne budynku, wywóz nieczystości, konserwacja domofonów</p>
	<p>wydatki na utrzymanie zarządcy, w tym koszty biura i wynagrodzeń zarządców i innych pracowników spółdzielni w części, w której wykonują oni czynności związane z zarządaniem nieruchomością wspólną</p>		koszty bezpośrednie i część kosztów zarządu	koszty administrowania nieruchomością
<p><u>koszty remontów zasobów mieszkaniowych (składki na fundusz remontowy)</u></p>	koszty bezpośrednie	<u>odpisy na fundusz remontowy</u>	<u>odpisy na fundusz remontowy</u>	

**WYMIAR OPŁAT Z TYTUŁU KOSZTÓW EKSPLOATACJI LOKALU, UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ FUNDUSZU REMONTOWEGO OBOWIĄZUJĄCY OD 01.05.2011r.**

Liczba osób: 3os.

Pow. użytkowa: 59,40 m<sup>2</sup>

Pow. przynależna: 7,31 m<sup>2</sup>

Pow. całkowita: 66,71 m<sup>2</sup>

**I. Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania**

		Brutto zł
Eksploatacja	1,1576 zł × 66,71 m <sup>2</sup>	77,22
<u>Eksploatacja - odpisy na fundusz remontowy dla nie członka</u>	1,55 zł × 66,71 m <sup>2</sup>	103,40
	Razem	180,62

Będzie o tym jeszcze mowa w części V niniejszego uzasadnienia.

Drugi ewidentny błąd w ewidencji i rozliczeniu kosztów, to traktowanie wszystkich kosztów zarządu w rozumieniu ustawy o rachunkowości jako kosztów administrowania nieruchomością, czyli jako kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a więc jako kosztów zarządu nieruchomością, co jest niezgodne z art. 4.4 uosm i § 124 własnego statutu.

Ta manipulacja nazewnictwem i ewidencją kosztów prowadzi także do złamania szeregu przepisów ustawy o rachunkowości (dalej uor), o czym szeroko informowaliśmy w piśmie z dnia 8 października 2012 r. stanowiącego ocenę dowodu w postaci ekspertyzy Biegłej Sądowej i o czym będzie szczegółowo mowa w części VIII niniejszego uzasadnienia.

Jak widać to, że ekspertyza była „profesjonalna, wyważona i precyzyjna” (str. 4 uzasadnienia do wyroku), a także „jasna, logiczna i wewnętrznie niesprzeczna” (str. 5 uzasadnienia do wyroku) „bowiem sporządzona przez osobę posiadającą odpowiednią wiedzę fachową” (str. 5 uzasadnienia do wyroku) nie oznacza, że wniosek Biegłej Sądowej brzmiący: „koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu są rozliczane przez Pozwaną prawidłowo” (str. 6 „ekspertyzy uzupełniającej”) jest prawidłowy.

Z dokumentacji sądowej oraz z samej ekspertyzy Biegłej Sądowej wynika jednoznacznie, że zostały złamane przepisy uosm, uor, a także postanowienia statutu Pozwanej. Pierwsze 10 stron ekspertyzy Biegłej Sądowej zostało napisane w ten sposób, że w gąszczu zbędnej teorii zginęła z pola widzenia istota sporu co doprowadziło do tego, że z właściwych przesłanek został wyciągnięty wniosek odwrotny od prawidłowego i logicznego. Wysoki Sąd przyjął wniosek Biegłej Sądowej w sposób bezkrytyczny o czym świadczą zacytowane wyżej wysokie oceny poziomu ekspertyzy, która z punktu widzenia sporu jest bezwartościowa.

Ponieważ SM Karwiny nie wykonuje obowiązku wynikającego z art. 4.4 uosm i nie sporządza ewidencji pozwalającej na wydzielenie z kosztów zarządu kosztów zarządu nieruchomością wspólną (zdaniem Wysokiego Sądu skoro Pozwana nie posiada takiej ewidencji nie można jej od niej żądać – str. 4 uzasadnienia wyroku) Powodowie nie mieli innego wyjścia, jak tylko obliczyć wielkość kosztów funkcjonowania Spółdzielni w kosztach zarządu metodą szacunkową. Jest to metoda szeroko stosowana w rachunkowości. Na przykład wysokość opłat (wymiaru opłat) jest ustalana metodą szacunkową na podstawie planu społeczno-gospodarczego. Przyjeliśmy, że koszty zarządu nieruchomością wspólną wynoszą 30% kosztów zarządu Spółdzielni. Jest to bardzo ostrożny szacunek, prawdopodobnie ten wskaźnik powinien być niższy.

IV. W części dotyczącej nadpłaty spowodowanej obciążaniem powodów wyższą składką na fundusz remontowy niż członków Spółdzielni (za 2010 r. – 393,59 zł, za 2012 r. 353,95 zł).

Art. 5.2 uosm stanowi, że „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (...).

Na podstawie tego artykułu Walne Zgromadzenie Spółdzielni uchwałą nr 5/WZ/2009 z 23 maja 2009 r. (załącznik do odpowiedzi na pozew z 19 grudnia 2011 r.) przekazało z nadwyżki bilansowej kwotę 1.268.251,46 zł na zasilenie funduszu remontowego.

## § 2.

1. Nadwyżkę bilansową (zysk netto) wykazaną w § 1 pkt 1.3.1 w wysokości 1.768.233,83 zł, przeznacza się na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych, w sposób następujący:

1.1. kwotę 499.982,37 zł na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za lata 2005-2008, w części dotyczącej Członków Spółdzielni.

1.2. kwotę 1.268.251,46 zł na zasilenie funduszu remontowego

Powołując się na uchwałę Walnego Zgromadzenia Rada Nadzorcza SM Karwiny uchwałą nr 148/17/RN/2009 (załącznik nr 10 do pozwu) ustaliła dwa rodzaje składek na fundusz remontowy: niższą dla członków Spółdzielni i wyższą dla właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Ustalenie wyższych stawek dla nieczłonków niż dla członków dyskryminuje nieczłonków, a ponadto nie ma żadnego uzasadnienia w uchwale Walnego Zgromadzenia, które podjęło uchwałę o przekazaniu środków na zasilenie funduszu remontowego. Z takiej uchwały w żaden sposób nie da się wyprowadzić upoważnienia dla Rady Nadzorczej do różnicowania opłat dla członków i nieczłonków. Inaczej mówiąc nie jest ona opłatomórcza. Rada Nadzorcza nadużyła swoich uprawnień, inaczej mówiąc zajęła się wymierzaniem sprawiedliwości nieczłonkom, zapominając, że Rady Nadzorcze nie są od tego.

Ten sam sposób myślenia został zaprezentowany na str. 6 uzasadnienia do wyroku: „Gdyby bowiem powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia opłaty w takiej samej wysokości jak członkowie, to doszłoby do nie uzasadnionego obciążenia większymi kosztami członków, albowiem nie dość, iż uiszciliby oni opłatę na fundusz w takiej samej wysokości co powodowie, to jeszcze zysk, który przypada jedynie członkom spółdzielni zostałby przeznaczony na ten cel.”

Nasze wyobrażenie o sprawiedliwości w przedmiocie wysokości składek na fundusz remontowy jest inne niż przedstawione przez Wysoki Sąd i wygląda ono w następujący sposób:

1. Na podstawie Art. 6 ust. 3 uosm spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Wysokość składek ustalona na podstawie planu spółdzielni jest taka sama dla członków i nieczłonków, co jest sprawiedliwe.

2. Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonuje zasilenia funduszu na remonty z nadwyżki bilansowej. Spółdzielnia księguje tą kwotę na dobro funduszu.

3. Ponieważ kwota zasilenia dotyczy członków spółdzielni spółdzielnia stara się uzyskać dopłatę do funduszu od nieczłonków w wysokości proporcjonalnej do kwoty dopłaty do funduszu przypadającej na członka, ale:

a) istnieją poważne wątpliwości, czy uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni została podjęta na mocy art. 5.2 uosm ponieważ jest tam mowa o dofinansowaniu do wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem, a wydatki na fundusz remontowy nie należą do tej kategorii wydatków,

b) jeżeli przyjąć, że uchwała została podjęta na mocy art. 5.2 uosm z powodu sformułowania „w szczególności”, istnieją poważne wątpliwości, czy w takim razie sformułowanie „w zakresie obciążającym członków” odnosi się do uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, ponieważ nie dotyczy ona wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Jeżeli przyjmie się, że ustawowe sformułowanie „w zakresie obciążającym” nie odnosi się do przekazania środków z nadwyżki bilansowej na dofinansowanie funduszu remontowego, to trzeba odwołać się do brzmienia samej uchwały. Uchwała przekazuje środki finansowe na fundusz remontowy bez wskazania, że czyni to „w zakresie obciążającym członków”, co czyni żądanie dopłaty na fundusz remontowy od nieczłonków bezpodstawnym; błąd ten został poprawiony w uchwale nr 3/WZ/2010 z 26 czerwca 2010 r. dotyczącej nadwyżki bilansowej osiągniętej w 2009 r. (załącznik do odpowiedzi na pozew z 19 grudnia 2010 r.), ale powraca w uchwale nr 1/WZ/2011 dotyczącej podziału nadwyżki bilansowej osiągniętej w 2010 r. (załącznik do odpowiedzi na pozew z dnia 19 grudnia 2011 r.). Być może nie jest to błąd i trzeba przyjąć, że wolą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni było przekazanie dofinansowania do funduszu remontowego z nadwyżki bilansowej za lata 2008 i 2010 w zakresie obciążającym wszystkich właścicieli lokali.

4. Jeżeli przyjąć, że wolą Walnego Zgromadzenia Wspólników było dofinansowanie do funduszu remontowego „w zakresie obciążającym członków” i wola ta została wyrażona skutecznie, Zarząd Spółdzielni nie kalkuluje różnej wysokości opłat dla członka i nieczłonka (do czego nie ma uprawnień tak samo jak Rada Nadzorcza) tylko występuje do nieczłonków o dopłatę do funduszu remontowego motywując to dopłatą Spółdzielni do funduszu remontowego. Tryb informowania o wysokości dopłat i ich uiszczania powinien być przedmiotem umowy o zarządzanie, o której mowa w art. 18.1 ustawy o własności lokali (dalej uowl) w związku z art. 27.2 uosm. Powodowie wystąpili do Pozwanej o podpisanie takiej umowy w piśmie z 27 września 2010 r. (załącznik nr 12 do pozwu), ale ich propozycja została odrzucona przez Pozwaną pismem z dnia 28 października 2010 r. (załącznik nr 13 do pozwu).

Powyższe postępowanie jest według nas sprawiedliwe i zgodne z obowiązującymi przepisami gdyż:

1. eliminuje niezgodny z przepisami automatyzm uchwała WZS – uchwała RN – ustalenie różnych opłat na fundusz remontowy dla członków i nieczłonków;

2. Powodowie są traktowani jak podmiot czynności prawnej (właściciel), a nie jak przedmiot;

3. dla właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni kwota dopłaty do funduszu remontowego może stanowić znaczny wydatek. Co innego dostawać dofinansowanie w prezencie co innego konieczność wydatkowania własnych środków pieniężnych; nieczłonek, który jest podmiotem czynności prawnej miałby większe szanse rozłożenia płatności na raty w terminach dla siebie dogodnych, a zarząd spółdzielni byłby pozbawiony narzędzia nacisku na nieczłonków w postaci nieprzewidywalnie wysokiego zwiększania kwot przekazywanych z nadwyżki bilansowej do funduszu remontowego;

4. odpada zarzut bonifikaty (lub „bonifikaty”) wyartykułowany przez Pozwaną. W istocie spółdzielnia przekazuje środki finansowe do funduszu stanowiącego własność spółdzielni. Przy takim ujęciu członkowie spółdzielni nie uzyskują dodatkowego dochodu. Spółdzielnia uzyskuje także dopłaty do funduszu remontowego od nieczłonków, co także nie stanowi dodatkowego dochodu dla kogokolwiek poza spółdzielnią. Albowiem jak słusznie zauważył Wysoki Sąd w uzasadnieniu wyroku spółdzielnia jest oddzielną osobą prawną od członków spółdzielni i właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni.

Niestety wspomniana uchwała Rady Nadzorczej ewidentnie uchwała dwie opłaty na fundusz remontowy: dla członków i dla nieczłonków – 150% opłaty dla członków, czym przenosi dopłatę do funduszu na dopłatę (świadczenie właścicielskie) do członka spółdzielni zwiększając jego dochód. Jest to niedopuszczalne chociażby ze względu na to, że spółdzielnia to inna osoba prawna niż członkowie i nieczłonkowie, ale stało się. Pozwana upiera się, że wszystko jest zgodnie z prawem. Tak samo uważa Wysoki Sąd, co wynika ze str. 6 uzasadnienia do wyroku, a konkretnie z zacytowanego wyżej zdania, które zaczyna się od słów: „Gdyby bowiem powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia opłaty w takiej samej wysokości jak członkowie ...” i kończy słowami „zysk, który przypada jedynie członkom spółdzielni zostałyby przeznaczony na te cel”.

Przyznanie przez Wysoki Sąd, że dopłatę do funduszu remontowego można przekształcić w obniżenie opłat dla członków zwiększa w sposób istotny ryzyko, że organa skarbowe uznają kwotę pomniejszającą opłaty członków w stosunku do nieczłonków za świadczenia właścielskie podlegające opodatkowaniem podatkiem dochodowym od osób fizycznych. Przyznanie, że zysk przypada członkom spółdzielni automatycznie powoduje, że podlega on opodatkowaniu.

Na koniec tej części rozważań pragniemy dodać, że troska Wysokiego Sądu o to, że w przypadku wydania zgodnego z prawem wyroku korzystnego dla nas „doszłoby do nie uzasadnionego obciążenia większymi kosztami członków” jest bezzasadna ponieważ:

a) domagamy się zwrotu nadpłaconych kwot za lata 2010 i 2011. Na wysokość opłat za te lata miało wpływ przekazanie na fundusz remontowy kwot z nadwyżek bilansowych za lata 2008 i 2009. W tych latach Powódka była członkiem Spółdzielni (załącznik nr 2 do pozwu), a więc przyczyniła się do wytworzenia tych kwot. Jeżeli by więc chodziło o sprawiedliwość w rozumieniu Wysokiego Sądu to w latach 2010 i 2011 pokryliśmy 200% stawki dla członka, domagamy się zwrotu 50% stawki dla członka, a powinniśmy domagać się zwrotu 100% stawki dla członka.

b) jeżeli chodzi o następne lata, to jesteśmy ludźmi uczciwymi i mamy rozwinięte poczucie sprawiedliwości i na pewno dojdziemy do porozumienia z Zarządem Spółdzielni co do dopłat do funduszu remontowego w odpowiedniej wysokości, jeżeli tylko żądanie tych dopłat odbędzie się w sposób cywilizowany i zgodny z obowiązującym prawem.

Do pojęcia sprawiedliwości jeszcze wrócimy w XI części tego uzasadnienia. Tu chcemy tylko podkreślić, że nie jest naszym głównym celem uzyskanie kwot pieniężnych (a już na pewno nie kosztem spółdzielców), jak to zasugerowano na str. 6 uzasadnienia, naszym głównym celem jest przywrócenie zgodnych z przepisami, cywilizowanych standardów postępowania w SM Karwiny.

Spółdzielnia, której zadaniem powinno być zarządzanie nieruchomością wspólną, która to działalność z założenie nie powinna być nastawiona na zysk, uzyskuje przysporzenia kosztem nieczłonków, co jest bezprawne i niesprawiedliwe.



Ekspertyza Biegłej Sądowej nie zajmuje się problemami opisanymi powyżej. Biegła Sądowa na str. 12 ekspertyzy cytuje § 122 statutu, oczywiście w brzmieniu, który nie obowiązywał w roku dla którego została sporządzona opinia, następnie wymienia różne kwoty związane z funduszem i opłatami na fundusz, a następnie stwierdza, że „Powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości wynikającej z zasad przyjętych i stosowanych w Pozwanej Spółdzielni.” Sęk w tym, że zasady przyjęte przez Spółdzielnię są niezgodne z przepisami prawa. W „opinii uzupełniającej” Biegła Sądowa nie odnosi się do zarzutów powodów. Wniosek: ekspertyza Biegłej Sądowej w zakresie funduszu remontowego jest bezwartościowa i nie dotyczy istoty przedmiotu sporu. Mamy wątpliwości czy ekspertyza Biegłej Sądowej w ogóle można nazwać ekspertyzą skoro jest ona oparta na próżni, a nie na obowiązujących przepisach prawa.

#### **V. w części dotyczącej nadpłaty opłat i jej zaliczenia na następny okres obrotowy lub zwrotu**

Powodowie żądają zwrotu nadpłaconych kwot. Zdając sobie sprawę, że nadpłacone kwoty (z tytułu obciążenia powodów kosztami funkcjonowania Spółdzielni jako osoby prawnej oraz z tytułu zawyżonych opłat na fundusz remontowy) stanowią część rozrachunków Spółdzielni z Powodami, które są regulowane i księgowane w zbiorczych pozycjach z wszystkich tytułów w momentach powstawania przypisów (wymiar opłat) i dokonywania wpłat, dokonaliśmy rozliczenia wszystkich tytułów, które mają wpływ na stan rozrachunków za 2010 r. Rozliczenie stanowi załącznik nr 4 do pozwu.

Prezes Zarządu SM Karwiny Pani Jolanta Muza zeznała przed sądem, że nie rozumie w jaki sposób to rozliczenie zostało dokonane. Ponadto zeznała, co znalazło odzwierciedlenie w protokole z rozprawy, że nie rozumieją tego rozliczenia także, nie wymienicini z imion i nazwisk, biegły rewident, który bada lub badał sprawozdanie finansowe Spółdzielni, oraz lustrator.

Dla potrzeb Wysokiego Sądu Powodowie sporządzili drugą wersję rozliczenia opłat zawierającą odsyłacze do poszczególnych pozycji rozliczenia (załącznik do wniosku o dopuszczenie dowodu z 24 stycznia 2012 r.).

Wysoki Sad dał wiarę Pani Prezes ponieważ „uznał za wiarygodne zeznania składane w charakterze strony przez Jolantę Muza, które były spójne rzeczowe i logiczne”. Na temat wiarygodności zeznan Pani Prezes wypowiemy się w następnym punkcie niniejszego uzasadnienia.

Z naszego rozliczenia wynika, że po uwzględnieniu wszystkich tytułów rozrachunków, które łączą nas ze Spółdzielnią po stronie Pozwanej powstaje zobowiązanie, a po stronie powodów należność w kwocie 871,12 zł (po uwzględnieniu naszej rezygnacji z dochodzenia kwoty 3,99 zł dotyczącej kosztów GKR).

Rozliczenie rozrachunków dotyczące 2011 r. stanowi załącznik nr 5 do rozszerzenia pozwu z 24 września 2012 r. Rozliczenie wykazuje zobowiązanie Spółdzielni i należność Powodów w kwocie 739,39 zł.

Powyższe rozliczenie zostało pominięte jako dowód i nie było przedmiotem badania, ani sprawdzania, w trakcie trwania procesu.

Na wniosek Pozwanej przedmiotem opinii Biegłej Sądowej było „ustalenie (...) „wysokości zobowiązania powodów z tytułu kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej w 2010 r., z uwzględnieniem że powodowie nie są członkami spółdzielni” oraz „czy nastąpiła i w jakiej wysokości nadpłata z tytułu opłat za eksploatację i konserwację podlegająca zwrotowi”, a opinia Biegłej Sądowej miała zostać wyrażona także na podstawie zgromadzonych dowodów.

Pomijając niefortunne sformułowanie zakresu opinii, który kazał Biegłej Sądowej sprawdzić „wysokość zobowiązania powodów”, podczas gdy logiczne i profesjonalne jest „sprawdzenie, czy spółdzielnia prawidłowo ustaliła zobowiązanie powodów”, aby wykonać to zadanie w sposób profesjonalny należy:

- a) zbadać, czy stan rozrachunków na początek okresu (bilans otwarcia) jest wiarygodny,
- b) zbadać prawidłowość wszystkich przypisów (wymiarów opłat) oraz wpłat pieniężnych,
- c) porównać otrzymane wyniki z rozliczeniem dokonany przez powodów (załącznik nr 4 do pozwu),
- d) sprawdzić, czy Pozwana prawidłowo naliczyła ewentualne odsetki za przekroczenie terminów płatności,
- e) sprawdzić stan rozrachunków na koniec okresu (bilans zamknięcia).

Tymczasem Biegła Sądowa:

- zdefiniowała pojęcie „zobowiązania” w sposób niechlujny (pismo powoda z 8 października 2012 r. str. 10), niewystarczający dla dokonania badania w sposób profesjonalny i nieodpowiedni do stanu faktycznego sprawy,

- nie badała dla potrzeb opinii rozliczenia opłat dokonanego przez powodów (załącznik nr 4 do pozwu),

- nie poprosiła podczas wizyty w siedzibie Pozwanej o analitykę rozrachunków, którą stanowi kartoteka finansowa – załącznik nr 1 do pisma powodów z 8 października 2012 r. Bez znajomości tego urządzenia księgowego, żaden specjalista do spraw rachunkowości nie może powiedzieć, że wywiązał się z zadania badania prawidłowości ustalenia zobowiązania, lub że prawidłowo ustalił zobowiązanie.

Na pierwszy rzut oka widać, że kartoteka pokazuje inną kwotę zobowiązania na 31 grudnia 2010 r. niż ustalona przez Biegłą Sądową. Na drugi rzut oka widać, że rozliczenie opłat za miesiące maj-listopad 2010 r. zostało zaksięgowane w lutym, co jest sprzeczne z przepisami uor i zostanie omówione w VIII części niniejszego uzasadnienia. Dla poprawności wyrażonej opinii należało zainteresować się skąd wzięły się różnice. Byłoby to możliwe do ustalenia, gdyby Biegła Sądowa przeprowadziła procedury badania oznaczone przez nas jako a), b), c) i d).

W „opini uzupełniającej” Biegła Sądowa oświadczyła, że „zobowiązanie nie powstaje w wyniku zapisu księgowego, lecz w wyniku zdarzenia gospodarczego”, jakby to zwalniało z profesjonalizmu i stosowania procedur odpowiednich do stanu faktycznego, na przykład takich jak punkty a) – f) opisane powyżej.

Ponadto Biegła Sądowa próbowała bronić się pozytywnymi opiniami z badania sprawozdań finansowych Spółdzielni od 2006 r. co świadczy o skrajnej desperacji, gdyż jako czynny biegły rewident doskonale wie, że biegli rewidenty badający sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie badali rozrachunków pomiędzy Pozwaną a Powodami.

W uzasadnieniu do wyroku na str. 6 znajdujemy stwierdzenie, że „nadwyżka przychodów nad kosztami dotyczącymi eksploatacji i konserwacji w wysokości 47,19 zł, (...) została zgodnie ze statutem Pozwanej zaliczona na poczet tych opłat za rok następny tj. 2011.” Nie używając słowa „zobowiązanie” Wysoki Sąd przvznał, że całe badanie Biegłej Sądowej dotyczące „ustalenia wysokości zobowiązania” jest bezwartościowe i na jego podstawie nie można ustalić wysokości zobowiązania Spółdzielni wobec Powodów. Ponadto zwracamy uwagę, że Wysoki Sąd powołał się na postanowienia statutu Pozwanej dla rozstrzygnięcia sprawy, a statut ten co do zasady nie obowiązuje Powodów, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Obie kwoty nadwyżki: 47,19 zł ustalona przez Bieglą Sądową oraz 1.610,51 zł ustalona przez powodów nie stanowią nadwyżki kosztów eksploatacji i konserwacji (tylko dotyczą kosztów funkcjonowania Spółdzielni jako osoby prawnej i kosztów składek na fundusz remontowy), a więc na pewno nie dotyczą nadwyżki określonej w § 120 statutu Spółdzielni, który jest odpowiednikiem art. 6.1 uosm.

Nawet gdyby ustalone nadpłaty stanowiły nadwyżkę kosztów eksploatacji i konserwacji, to i tak w odniesieniu do właścicieli, którzy nie są członkami spółdzielni, nie można byłoby automatycznie zarachować ich na następny okres obrotowy z następujących przyczyn:

1. Art. 6.1 uosm dotyczy tylko różnicy między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię na podstawie art. 1.3 uosm i przychodami z opłat, o których mowa w art. 4.1-2 i 4 uosm, dotyczy więc tylko nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i członków spółdzielni. Powodowie zaś niewątpliwie członkami Spółdzielni nie są. Wobec tego § 120 statutu nie można interpretować w ten sposób, że dotyczy on właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, ponieważ statut spółdzielni nie może być sprzeczny z ustawą. W przedmiotowym przypadku można jedynie powiedzieć, że § 120 statutu jest sprzeczny z ustawą lub, że Wysoki Sąd nieprawidłowo zinterpretował § 120 statutu Spółdzielni.

Z brzmienia art. 6.1. uosm wynika w sposób nie ulegający żadnej wątpliwości, że różnicę pomiędzy kosztami a przychodami należy ustalić w sposób pokazany poniżej, a opłaty wnoszone przez właścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni są elementem przychodów, a nie kosztów:

+ art. 4 ust. 1	przychody od członków spółdzielni
+ art. 4 ust. 1 <sup>1</sup>	przychody od nieczłonków, którym przysługują własnościowe prawa do lokali
+ art. 4 ust. 2	przychody od członków, właścicieli lokali
+ art. 4 ust. 4	przychody od nieczłonków, właścicieli lokali
- art. 6 ust. 1	koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości
=	nadwyżka kosztów lub przychodów

Więcej na ten temat na str. 15 pisma procesowego powodów. Sposób wyliczenia nadwyżki kosztów nad przychodami i ich księgowania jest sprzeczny z przepisami uor, co zostanie opisane w VIII części uzasadnienia apelacji.

2. Skoro nie można automatycznie zarachować nadwyżki kosztów nad przychodami w odniesieniu do właścicieli, którzy nie są członkami spółdzielni, to co należy zrobić?

Zdaniem powodów należy ustalić sposób postępowania z nadwyżkami w umowie o zarządzanie o której mowa w art. 18.1 uowl w związku z art. 27.2 uosm. Powodowie wystąpili do Pozwanej o podpisanie takiej umowy w piśmie z 27 września 2010 r. (załącznik nr 12 do pozwu), ale ich propozycja została odrzucona przez Pozwaną pismem z dnia 28 października 2010 r. (załącznik nr 13 do pozwu).

Powyższe postępowanie jest według nas sprawiedliwe i zgodne z obowiązującymi przepisami gdyż:

- eliminuje niezgodny z przepisami automatyzm zaliczania nadwyżki na następny rok;
- Powodowie są traktowani jak podmiot czynności prawnej (właściciel), a nie jak przedmiot.

Dopóki takiej umowy nie ma, Pozwana powinna każdorazowo dowiadywać się od Powodów w jaki sposób ma potraktować nadwyżkę, co oznacza, że to właściciele nieruchomości mają prawo decydować w jaki sposób traktować ich należności powstałe z tytułu nadwyżki opłat nad kosztami, a nie zarządca nieruchomości. Pies macha ogonem, a nie odwrotnie.

## VI. W części dotyczącej wiarygodności zeznań Prezes SM Karwiny Jolanty Muży

Jak już pisaliśmy w poprzedniej części niniejszego uzasadnienia Prezes Zarządu SM Karwiny Pani Jolanta Muży zeznała przed sądem, że nie rozumie w jaki sposób zostało dokonane przez powodów rozliczenie opłat stanowiące załącznik nr 4 do pozwu. Ponadto zeznała, co znalazło odzwierciedlenie w protokole z rozprawy, że nie rozumieją tego rozliczenia także, nie wymienieni z imion i nazwisk, biegły rewident, który bada lub badał sprawozdanie finansowe Spółdzielni, oraz lustrator.

Dla potrzeb Wysokiego Sądu Powodowie sporządzili drugą wersję rozliczenia opłat zawierającą odsyłacze do poszczególnych pozycji rozliczenia (załącznik do wniosku o dopuszczenie dowodu z 24 stycznia 2012 r.).

Wysoki Sąd dał wiarę Pani Prezes ponieważ „uznał za wiarygodne zeznania składane w charakterze strony przez Jolantę Mużę, które były spójne rzeczowe i logiczne”.

Mamy poważne wątpliwości co do wiarygodności zeznań Pani Prezes w opisanym kwestii z następujących powodów:

1. O ile, być może, zrozumienie przedmiotowego rozliczenia może być trudne dla osób, które nie mają na co dzień do czynienia z rachunkowością, o tyle, dla Pani Prezes, która jest biegłym rewidentem, nie powinno to stanowić najmniejszego problemu, ponieważ rozliczenie zostało sporządzone w następujący sposób:

a) sporządzono zestawienie miesięcznych pozycji kosztów z wymiarów opłat i zsumowano je, aby uzyskać sumy roczne:

WYMIAR OPŁAT Z TYTUŁU KOSZTÓW EKSPLOATACJI LOKALU, UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ ORAZ FUNDUSZU REMONTOWEGO OBOWIĄZUJĄCY OD 01.06.2011r.																							
Liczba osób: 3os.																							
Pow. użytkowa: 59,40 m <sup>2</sup>																							
Pow. przynależna: 7,31 m <sup>2</sup>																							
Pow. całkowita: 66,71 m <sup>2</sup>																							
<b>I. Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania</b>																							
Eksploatacja	1,1576																						
Eksploatacja - odpisy na fundusz remontowy dla nie członka	1,55 zł																						
<b>II. Opłaty z tytułu dostawy mediów i usług</b>																							
Energia elektryczna	0,083 zł																						
Opłata stała CO	7,703 zł																						
Opłata stała CW	7,703 zł																						
Opłata zmienna za C.W. (I)	49,2492																						
Wydóz nieczystości	7,45 zł																						
Gaz	2,0261																						
Woda i kanalizacja (I)	7,8624																						
Konserwacja domofonów	1,39 zł																						
<b>III. Pozostałe opłaty na eksploatację i utrzymanie</b>																							
Podatek od nieruchomości-mienie	0,0325																						
Ubezpieczenia	0,0222																						
Wieczyste użytkowanie gruntów mienia	0,0167																						
<b>OGÓŁEM DO Z</b>																							
Kosztów eksploatacji i utrzymania lokali																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Wymiar</th> <th>Wartość</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wywóz nieczystości</td> <td>zł/ 12</td> <td>7,4</td> </tr> <tr> <td>Gaz</td> <td>zł/ 12</td> <td>2,112</td> </tr> <tr> <td>Opłata zmienna za C.O.</td> <td>zł/ 12</td> <td>51,475</td> </tr> <tr> <td>Opłata zmienna za C.W.</td> <td>zł/ 12</td> <td>51,475</td> </tr> <tr> <td>Woda i kanalizacja</td> <td>zł/ 12</td> <td>7,862</td> </tr> <tr> <td>Konserwacja domofonów</td> <td>zł/ 12</td> <td>1,3</td> </tr> </tbody> </table>				Wymiar	Wartość	Wywóz nieczystości	zł/ 12	7,4	Gaz	zł/ 12	2,112	Opłata zmienna za C.O.	zł/ 12	51,475	Opłata zmienna za C.W.	zł/ 12	51,475	Woda i kanalizacja	zł/ 12	7,862	Konserwacja domofonów	zł/ 12	1,3
	Wymiar	Wartość																					
Wywóz nieczystości	zł/ 12	7,4																					
Gaz	zł/ 12	2,112																					
Opłata zmienna za C.O.	zł/ 12	51,475																					
Opłata zmienna za C.W.	zł/ 12	51,475																					
Woda i kanalizacja	zł/ 12	7,862																					
Konserwacja domofonów	zł/ 12	1,3																					
Koszty nieruchomości wspólnej nieruchomości do wspólnego korzystania i opłate za części nieruchomości wspólną																							
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Energia elektryczna</td> <td>zł/ 12</td> <td>0,08</td> </tr> <tr> <td>Eksploatacja i utrzymanie</td> <td>zł/ 12</td> <td>1,157</td> </tr> <tr> <td>Opłata stała CO</td> <td>zł/ 12</td> <td>8,042</td> </tr> <tr> <td>Opłata stała CW</td> <td>zł/ 12</td> <td>8,042</td> </tr> <tr> <td>Podatek od nieruchomości</td> <td>zł/ 12</td> <td>0,032</td> </tr> <tr> <td>Wieczyste użytkowanie gruntów</td> <td>zł/ 12</td> <td>0,016</td> </tr> <tr> <td>Ubezpieczenia</td> <td>zł/ 12</td> <td>0,022</td> </tr> </tbody> </table>			Energia elektryczna	zł/ 12	0,08	Eksploatacja i utrzymanie	zł/ 12	1,157	Opłata stała CO	zł/ 12	8,042	Opłata stała CW	zł/ 12	8,042	Podatek od nieruchomości	zł/ 12	0,032	Wieczyste użytkowanie gruntów	zł/ 12	0,016	Ubezpieczenia	zł/ 12	0,022
Energia elektryczna	zł/ 12	0,08																					
Eksploatacja i utrzymanie	zł/ 12	1,157																					
Opłata stała CO	zł/ 12	8,042																					
Opłata stała CW	zł/ 12	8,042																					
Podatek od nieruchomości	zł/ 12	0,032																					
Wieczyste użytkowanie gruntów	zł/ 12	0,016																					
Ubezpieczenia	zł/ 12	0,022																					
<b>IV. Fundusz remontowy</b>																							
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>Opłata na fundusz remontowy</td> <td>zł/ 12</td> <td>1,5</td> </tr> </tbody> </table>			Opłata na fundusz remontowy	zł/ 12	1,5																		
Opłata na fundusz remontowy	zł/ 12	1,5																					
razem:																							
rozliczenie opłat	zł/ 12																						
rozliczenie roczne:																							
zapłaty	zł/ 4																						

b) porównano zsumowane miesięczne pozycje kosztów (przypisów) z wpłatami na konto, co jest odpowiednikiem kartoteki finansowej otrzymanej od SM Karwiny prowadzonej w innym układzie (memoriałowym, a nie kasowym) i z inną szczegółowością:

razem		632,16	632,16	632,16
rozliczenie opłat				
rozliczenie rozliczeń				
opłaty:	zal. 4	415,20	432,17	432,17

	Razem 2011.02	073,07	019,23	-61,82
Rejestr opłat	632,17		632,16	-61,54
Rejestr opłat - 005600	0,67		0,01	0,02
	Razem 2011.03	032,74	032,17	-62,58
Rejestr opłat	632,17		631,19	-62,16
Rejestr opłat - 005600	0,67		0,46	-0,07
	Razem 2011.04	032,74	032,17	-62,98

c) porównano roczne kwoty opłat i wpłat z rocznym rozliczeniem przychodów i kosztów dostarczonym przez Spółdzielnię:

Opis	Dane zaczerpnięto z: (Dane do dalszych wycień)	Nieruchomość		lokal nr BZ		opłaty zaliczek	różnica
		Przychody	Koszty	Przychody	Koszty		
	Dane zaczerpnięto z:	zal. 4	zal. 4	zal. 4	zal. 4	A01, A06, A17	kol. H - kol. F
<b>DOSTAWA MEDIÓW I USŁUG</b>							
<b>Media i usługi nierozliczane</b>							
Wywóz nieczystości		7 807,95	7 823,80	267,45	107,48	267,45	0,00
Konserwacja stała domofonów		667,20	672,45	16,68	16,68	16,68	0,00
Energia elektryczna wspólna		2 565,60	2 151,03	56,48	54,29	66,44	-0,04
Pakiet TV kablowej		414,00	415,23				
<b>Razem</b>	<b>Razem (I) eksploatacja i utrzymanie</b>		415,23	36 713,04	43 313,08		-8 000,04
<b>II. DOSTAWA MEDIÓW I USŁUG NIE -ROZLICZANYCH</b>							
<b>Media i usługi -nie rozliczane</b>							
Wywóz nieczystości				7 807,95	7 823,80		-15,85
Konserwacja stała domofonów				667,20	672,45		-5,25
Energia elektryczna wspólna				2 565,60	2 151,03		414,57
Pakiet TV kablowej				414,00	415,23		1,23
<b>Razem (II) Dostawa mediów i usług</b>				11 454,75	11 062,51		392,24
<b>III. PODATKI I OPŁATY</b>							
Energia do podgrzania CW				2 605,48	0,00		2 605,48
Opłata stała CO i CW				704,28	0,00		704,28
Centralne ogrzewanie				0,00	2 887,20		-2 887,20
Zimna woda i kanalizacja				0,00	648,47		-648,47
Gaz				0,00	25,00		-25,00
<b>Razem</b>	<b>Razem (III) Podatki i opłaty</b>			3 309,76	3 560,67		-250,91
<b>RAZEM I+II+III</b>							
<b>PODATKI I OPŁATY</b>				51 477,55	59 236,26		-8 438,71
	Pożytki-pomieszczenia dodatkowe			542,04	241,00		301,04
Przychody podatki		2 605,48		39,36		39,39	0,03
Przychody ubezpieczenia		704,28		17,76		17,77	0,01
Koszty wieczyste użytkowanie i podatki			2 887,20	39,36			
Koszty ubezpieczenia budynku			648,47	17,76			
Inne opłaty			25,00				
<b>Razem</b>		3 309,76	3 560,67	57,12	57,12	57,16	0,04

d) wyliczono ostateczne kwoty nadpłaty przy zastosowaniu kluczy podziału kosztów stosowanych przez Spółdzielnię:

		Dane zaczerpnięto z (Dane do dalszych przeliczeń)
1 Powierzchnia lokali	2 642,90	C01
- Powierzchnia lokalu B2	66,71	C02
= Powierzchnia pozostałych lokali	2 576,19	C01 - C02 (C03)
2 Nadpłata kosztów Zarządu:		
Koszty ogólne zarządzania	23 385,89	B01
Koszty ogólne GKR	5 630,32	B02
Razem koszty Zarządu	29 016,21	B01 + B02 (C04)
Akceptowane koszty zarządu	8 704,86	C04*30% = B17+B18
Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania	16 296,87	B19 - B18 - B17
Razem akceptowane koszty eksploatacji i utrzymania	25 001,73	B19 (C05)
Koszty Zarządu na m2	9,46	C05/C01 (C06)
Koszty zarządu na lokal 10B/2	631,07	C06 *C02 (C07)
Zaliczka zapłacona na koszty zarządu	926,00	B20
Nadpłata do zwrotu	<b>295,61</b>	B20 - C07 (D01)

Biegła Sądowa potwierdziła w ekspertyzie (i to jest jedyna wartość tej ekspertyzy), że przyjęte przez powodów założenia co do sposobów księgowania oraz stosowania określonych kluczy podziałowych są słuszne. Biegła Sądowa dokonała tego w sposób niczamiczony w trakcie dokonywania opisu rachunkowości stosowanej przez Pozwaną. Biegła Sądowa nie sprawdziła poprawności rozliczenia dokonanego przez Powodów i nie wypowiedziała się na jego temat. Naczym zdaniem powinna to uczynić, ponieważ ekspertyza miała zostać wyrażona także na podstawie zgromadzonych dowodów w sprawie, a poza tym, jak się okazało, a co zostało opisane w poprzedniej części niniejszego uzasadnienia, ustalenie w prawidłowy sposób zobowiązania Spółdzielni wobec Powodów bez analizy rozliczenia sporządzonego przez Powodów nie jest możliwe.

2. Ostatnia część rozliczenia opłat sporządzonego przez Powodów w wersji wstępnej została wysłana do Spółdzielni w wezwaniu przedsądowym w dniu 5 sierpnia 2011 r. (załącznik nr 18 do pozwu). Odpowiedź na to pismo została udzielona przez Spółdzielnię w dniu 6 września 2011 r. (załącznik nr 19 do pozwu). Pismo zostało podpisane przez Pana Prezesa Szymańskiego i Panią Prezes Mużę i nie ma tam, ani słowa wskazującego jakoby Zarząd Spółdzielni nie rozumiał załączonego rozliczenia. Wręcz przeciwnie, Zarząd ustosunkowuje się po poszczególnych pozycji jakby rozumiał skąd biorą się poszczególne kwoty nadpłaty, ale nie podzielał zdania i argumentów Powodów.

Jak wynika z powyższego pisma w konfrontacji z zeznaniami Pani Prezes Mużę pomiędzy 6 wrześniem 2011 r., a złożeniem zeznań do protokołu, Pani Prezes przestała rozumieć przynajmniej końcową część rozliczenia.

3. Trudno przyjąć, że biegły rewident badający sprawozdanie finansowe Spółdzielni pochylił się z wystarczającym skupieniem i uwagą nad rozliczeniem sporządzonym przez powodów stanowiącym załącznik nr 4 i poświęcił mu odpowiednio wiele czasu, aby prawidłowo je ocenić. Byłoby to sprzeczne z umową na badanie sprawozdania finansowego, wymagałoby to oddzielnej umowy. Wobec powyższego trudno brać poważnie opinię nieznanego z imienia i nazwiska biegłego rewidenta o rozliczeniu opłat sporządzonym przez Powodów. Podobnie ma się rzecz w odniesieniu do lustratora.

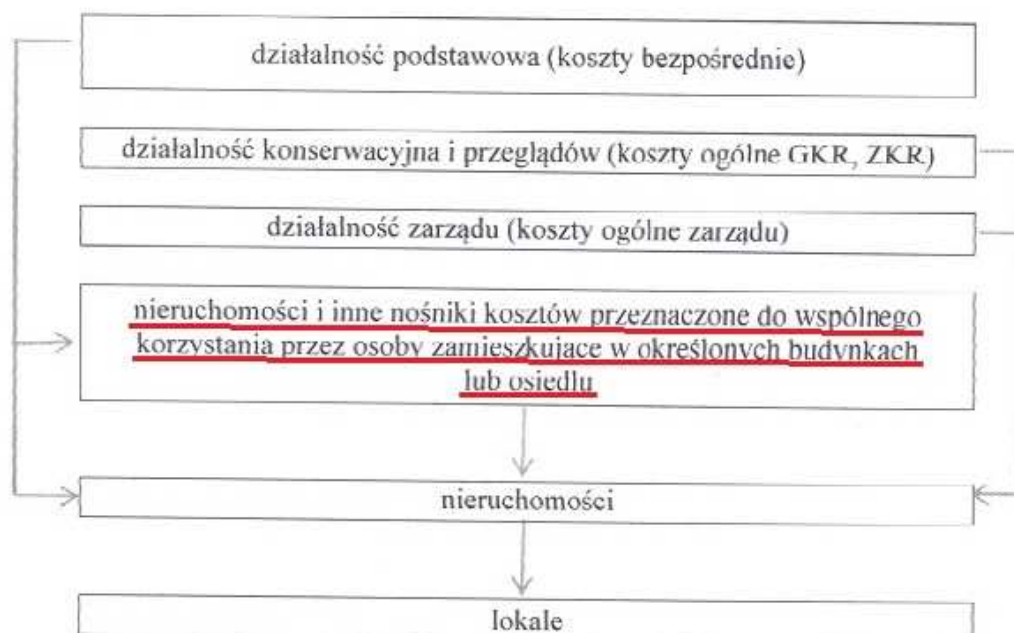
Naszym zdaniem, niewłaściwym jest uznanie w opisanej kwestii zeznań Pani Prezes Muzy za „spójne rzeczowo”, „logiczne” i „wiarygodne” (str. 3 uzasadnienia wyroku). Naszym zdaniem częścią taktyki procesowej Pozwanej było zdyskredytowanie rozliczenia Powodów i stworzenie wrażenia, że jest ono przez swoją niezrozumiałość bezsensowne i niewiarygodne. Niestety, jak widać z przebiegu procesu i uzasadnienia wyroku Wysoki Sąd uległ tej propagandowej manipulacji.

## VII. w części dotyczącej nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania

Art. 4.4 uosm (§ 123.4 statutu Spółdzielni) stanowi, że właściciele lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

W odróżnieniu do właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, właściciele lokali, którzy są członkami spółdzielni, zobowiązani są do pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Aby zadośćuczynić postanowieniom przytoczonych przepisów spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia zestawienia nieruchomości stanowiących jej mienie i przypisania tym nieruchomościom nieruchomości, w których znajdują się lokale zamieszkałe przez właścicieli i lokatorów korzystających z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Ponadto spółdzielnia powinna rozliczać koszty według poniższego schematu:



Jest to powszechnie stosowana na świecie metoda rozliczania kosztów zwana kalkulacją kosztów według miejsc powstawania. Jej stosowanie nie powoduje nadmiernej pracochłonności.

*[Handwritten signature]*

Przykład prostego teoretycznego sposobu rozliczenia takich kosztów został Pozwanej przesłany przez Powodów wraz z pismem z 12 lipca 2012 r. (załącznik nr 8 do pozwu).

Spółdzielnia uchyla się od stosowania powyższych zasad poprzez manipulację pojęciem osiedla oraz ewidencją i rozliczaniem kosztów:

Spółdzielnia nie sporządziła zestawienia mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania oświadczając, że „W zakresie kwalifikacji kosztów mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania Spółdzielnię traktuje się jako jedno osiedle, którym administruje jedna administracja.” (ekspertyza Biegłej Sądowej str. 6). To oświadczenie zostało umieszczone w planie kont (polityce rachunkowości) Spółdzielni. W ten sposób przy pomocy zarządzenia Zarządu Spółdzielni unieważniono ustawową normę prawną.

SM Karwiny zarządza nieruchomościami położonymi na czterech osiedlach. Jest to prawda oczywista i nie wymaga dowodu. Celem zasady ustalonej przez art. 4.4 uosm jest doprowadzenie do sytuacji, w której ewidencja i rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością będzie odzwierciedlało rzeczywiste koszty zarządu dla każdej nieruchomości i dla każdego lokalu mieszkalnego. Stosowanie tej zasady jest niezależne od ilości osiedli w spółdzielni. Nawet jeżeli spółdzielnia składa się z jednego osiedla to na tym osiedlu może się znajdować 10 pergoli śmietnikowych, 3 parkingi i dwa place zabaw. W takiej sytuacji trzeba do każdej z wymienionych nieruchomości przypisać budynki mieszkalne, których lokatorzy korzystają z tych nieruchomości.

SM Karwiny zamiast przestrzegać art. 4.4. uosm, sumuje koszty wszystkich nieruchomości i rozlicza je na wszystkie lokale według wartości przeciętnych. Skoro jednak wszystkie nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni są przeznaczone do wspólnego korzystania, Spółdzielnia powinna przekazać nam klucze do wszystkich kilkudziesięciu śmietników na terenie Spółdzielni, a my będziemy za każdym razem wynosić śmieci do innego. Kilkukilometrowe spacery z workami pełnymi śmieci będą miały zbawienny skutek dla naszego zdrowia.

Zasada wyrażona w art. 4.4 uosm w stosunku do właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, powinna być stosowana także do właścicieli lokali, którzy są członkami spółdzielni na podstawie ogólnej zasady rachunkowości, która mówi, że rachunkowość jednostki oraz jej sprawozdanie finansowe powinny pokazywać prawdziwy obraz jednostki (zasada true and fair view – więcej na ten temat w VIII części niniejszego uzasadnienia). W ten sposób dla każdego osiedla, budynku mieszkalnego i lokalu mieszkalnego uzyskiwano by prawdziwy obraz kosztów. Przy kalkulacji prowadzonej w obecny sposób lokatorzy tańszych budynków i lokali dopłacają do lokatorów droższych budynków i lokali, co przypomina kołchoz.

Wysoki Sąd oddalił powództwo w części dotyczącej nakazania wydania powodom planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości Porazińskiej 10 ponieważ Pozwana nie posiada takiego dokumentu, a „Nie można (...) żądać wydania czegoś czego dany podmiot nie posiada.” Ustosunkowujemy się do tego zdania w części I niniejszego uzasadnienia.

Powodowie nie żądają jakichkolwiek kwot z tytułu nie przestrzegania przez Pozwaną Art. 4.4. uosm w części dotyczącej mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania ponieważ nie są w stanie w sposób wiarygodny wyliczyć kwoty nadpłaty. Jest to spowodowane brakiem dostępu do dokumentów i brakiem wiarygodnych metod szacunkowych, które mogłyby być zastosowane przez powodów w sytuacji braku dokumentów źródłowych.



Powodowie nie występują także z pozwem o zwrot nadpłaty w części dotyczącej podatku od nieruchomości. Powodowie płacą podatek od nieruchomości bezpośrednio do Urzędu Miasta. Pozycja w „wymiarze opłat” zatytułowana „podatek od nieruchomości-mienie” jest zróżnicowana dla właścicieli i lokatorów, ale należy sądzić, że nie jest zróżnicowana dla członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań, którzy nie są członkami Spółdzielni, wobec czego nieczłonkowie składają się na podatek (i użytkowanie wieczyste) dotyczące mienia Spółdzielni nie przeznaczonego do wspólnego korzystania przez nie członków co jest sprzeczne z art. 4.4 uosm. Chociażby z tego powodu przyjęcie przez Wysoki Sąd twierdzenia, że „Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej” (uzasadnienie do wyroku str. 2) nie może być prawdziwe.

Co ciekawe w wymiarze opłat, tam gdzie opłaty nieczłonków są wyższe niż opłaty członków, Zarząd Spółdzielni wyraźnie o tym pisze (np. składka na fundusz remontowy), a tam, gdzie są niższe (np. podatki od nieruchomości) unika tego rodzaju sformułowania. Chodzi o wzmocnienie wśród spółdzielców i nieczłonków przekonania, że być członkiem to lepiej niż być nie członkiem. Nawet Sąd Najwyższy dał się nabrać na ten chwyt propagandowy pisząc w uzasadnieniu wyroku (na str. 6) za ekspertyzą Biegłej Sądowej, że „wyłącznym powodem „różnej wysokości opłat ponoszonych przez członków spółdzielni w stosunku do osób nie będących członkami, był fakt przekazania zysku z prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej na ten cel.”

Powodowie nie występują z pozwem o kwotę nadpłaty z tytułu podatku od nieruchomości, ponieważ jest ona nieistotna, jakkolwiek może się stać istotna po wprowadzeniu podatku katastralnego.

Wskazanie na nieprawidłowości w tym zakresie było konieczne ze względu na zakres ekspertyzy Biegłej Sądowej, który obejmował również sprawdzenie „czy pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej ponoszonej przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, w tym przez powodów.” Odpowiedź brzmi: nieprawidłowo. Ekspertyza Biegłej Sądowej pomija wszystkie opisane wyżej nieprawidłowości i błędy, co całkowicie ją dyskredytuje.

### **VIII. w części dotyczącej nie przestrzegania przepisów ustawy o rachunkowości**

W tej części postanowiliśmy zebrać niektóre przepisy ustawy o rachunkowości, które są łamane przez Pozwaną przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych i sporządzaniu sprawozdania finansowego, co wynika z nieprawidłowej ewidencji kosztów. Biegła Sądowa wypowiada się w sposób pozytywny na temat zgodności planu kont i ewidencji kosztów ogólnych w kontekście ustawy o rachunkowości (opinia Biegłej Sądowej str. 5 i 9) nie dostrzegając, że opisywany sposób ujmowania kosztów prowadzi wprost do łamania prawa, i koncentrując się na teorii, a nie na praktyce.

Nie przestrzeganie art. 4.4. uosm (§ 123 statutu Spółdzielni) w prosty sposób prowadzi do złamania następujących przepisów ustawy o rachunkowości:

1. Art. 4.1 uor – zasada „true and fair” wiew – obowiązek przekazania prawdziwego obrazu sytuacji finansowej i majątkowej firmy oraz jej wyniku finansowego.

Sposób ewidencji kosztów nie pokazuje prawdziwego poziomu kosztów na każdy budynek mieszkalny i na każdy lokal (pokazuje koszt przeciętny jak w kolchozie), aktywa oraz wynik finansowy Spółdzielni są zawyżone z powodu aktywowania straty.

2. Art. 4.2 uor – zasada wykazywania zdarzeń zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Koszty funkcjonowania osoby prawnej oraz koszty gospodarki materiałowej (remonty) wykazywane są jako koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3. Art. 6.1 uor – zasada współmierności przychodów i kosztów.

Rozliczenie kosztów za okres od lipca do listopada 2010 r, księgowane jest w lutym 2011 r. Spółdzielnia nalicza odsetki za przekroczenie terminu płatności w sposób automatyczny w sytuacji, gdy brak jest podstawy w postaci przeterminowanej należności od właścicieli lokali i lokatorów. Aktywowanie straty.

4. Art. 28.3 uor – definicja kosztu wytworzenia.

Dodawanie kosztów zarządu do kosztów eksploatacji i utrzymania.

5. Art. 39.2 uor – definicja biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów

Aktywowanie straty.

6. Art. 42.2 uor – definicja wyniku na działalności operacyjnej

Aktywowanie straty (nadwyżki kosztów eksploatacji i utrzymania, kosztów działalności remontowej i kosztów zarządu nad przychodami z tego tytułu). Ponadto Spółdzielnia powinna wykazać w osobnej pozycji zysk uzyskany kosztem nieczłonków.

Więcej na ten temat w piśmie procesowym powodów – ocenie dowodu w postaci opinii Biegłej Sądowej z dnia 8 października 2012 r.

Ta część uzasadnienia kończy naszą argumentację dotyczącą łamania przez Pozwaną różnorodnych przepisów ustawowych. Argumentacja ta została przytoczona dlatego, że ekspertyza Biegłej Sądowej zawiera stwierdzenia, że Spółdzielnia postępuje zgodnie z przepisami ustaw.

Jakkolwiek statut Spółdzielni nie może kształtować naszych praw ponieważ nie jesteśmy członkami Spółdzielni, tym niemniej można traktować jego postanowienia jako przepisy instrukcyjne. Wykazaliśmy, że nawet przepisów własnego statutu Spółdzielnia nie przestrzega wbrew przeciwnej opinii wyrażonej przez Biegłą Sądową.

Można także powiedzieć, że dowodzenie, że Spółdzielnia przestrzega lub nie przestrzega przepisów o rachunkowości nie ma żadnego znaczenia procesowego, bowiem nie zmienia to w niczym faktu, że Spółdzielnia powinna się rozliczyć z Powodami zgodnie z art. 4.4 uosm bez względu na to, czy prowadzi księgi zgodnie z ustawą o rachunkowości, czy nie i może to uczynić pozaksięgowo. Jeżeli tylko potrafi.

### **IX. w części dotyczącej podstawy prawnej żądania zapłaty**

Ustalenie podstawy prawnej przeprowadzenia procesu i procedury sądowej należy do Sądu. Naszym prawem obywatelskim jest prawo do sprawiedliwego i bezstronnego osądzenia sprawy. Aby temu zadośćuczynić procedura sądowa powinna być dostosowana do charakteru sprawy. Przytoczenie art. 405 kc (str. 5 uzasadnienia wyroku) dziwi nas, gdyż w innym miejscu uzasadnienia (str. 4) znajduje się kategoryczne stwierdzenie, że „do stanu faktycznego niniejszej sprawy nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego”. Przytoczenie jako podstawy rozstrzygnięcia sprawy art. 4.8 uosm nie czyni zadość naszemu konstytucyjnemu prawu do sprawiedliwego procesu. Świadczy o tym każdy rodzaj zastosowanej wykładni prawa:

1. literalna: ustawodawca napisał o kwestionowaniu zasadności zmiany wysokości opłat, a nie o kwestionowaniu zasadności wysokości opłat,

2. celowościowa: celem ustawodawcy było wyeliminowanie długotrwałych procesów sądowych w błahych sprawach o prostej procedurze i niewielu dowodach,

3. logiczna: skoro jak w pkt. 2 to w bardziej skomplikowanych sprawach o poprawność ustalenia opłat nie należy stosować art. 4.8 uosm jako nie gwarantującego sprawiedliwe rozstrzygnięcie sprawy,

4. historyczna: w sądach latami zalegały nierozstrzygnięte sprawy dotyczące prostych spraw o wzrost opłat, aby je zlikwidować ustawodawca postąpił jak w pkt 2,

5. funkcjonalna: art. 4.8 uosm spełnia funkcję „katalizatora” obrotu prawnego powodując, że system zarządu nieruchomościami w spółdzielniach mieszkaniowych odbywa się sprawniej, gdyż proste spory załatwiane są szybciej,

6. systemowa: zastosowanie art. 4.8. uosm do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy rozbija cały logiczny system prawa: Konstytucja – ustawy i narusza zasadę sprawiedliwego sądu.

Art. 4.8. uosm przeznaczony jest do sądenia określonego, wąskiego zakresu stanów faktycznych i nieodpowiedni do sądenia sprawy, której materia jest wielowątkowa i skomplikowana, wymagająca bardzo dobrej znajomości prawa spółdzielczego, cywilnego i ustawy o rachunkowości, a także umiejętności łączenia różnorodnych przepisów wspomnianych ustaw, nie zapominając, że obowiązuje hierarchia aktów prawnych i np. postanowienia planu kont (polityki rachunkowości) nie mogą zastępować przepisów ustawy.

Skłonność do stosowania uproszczeń w postępowaniu sądowym widać w postępowaniu Wysokiego Sądu, a zwłaszcza Biegłej Sądowej. Dowody w postaci dokumentów i rozliczeń dokonanych przez powodów zostały całkowicie pominięte w postępowaniu sądowym. Koncentrowano się na sprawach, które nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, ale byłyby wystarczające dla prawidłowego rozstrzygnięcia prostych spraw będących przedmiotem postępowań sądowych w trybie art. 4.8 uosm.

Karkołomne tłumaczenie dlaczego sądzono w trybie art. 4.8. uosm zawarte na 5 str. uzasadnienia do wyroku, w ogóle nas nie przekonuje. Istotne jest ostatnie zdanie: „W przeciwnym wypadku, w ocenie Wysokiego Sądu, Powodowie zostaliby pozbawieni możliwości zakwestionowania wysokości opłat, które zostały ustalone po raz pierwszy w lutym 2010 r.” Naszym zdaniem to obawa przed procesem przed Europejskim Trybunałem Praw Człowieka w Strasburgu spowodowała, że Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 8 czerwca 2006 r. (II CSK 37/06), a za nim Wysoki Sąd wyrokujący w niniejszej sprawie zastosował niedostosowaną do stanu faktycznego procedurę.

#### **X. W części dotyczącej kosztów opinii Biegłej Sądowej do spraw księgowości**

Gdyby biegły rewident, doradca podatkowy lub adwokat wystawiając opinię na jakikolwiek temat oparł ją na treści statutu, który nie obowiązywał w okresie dla którego opinia jest wystawiana, to musiałby ją ze wstydem sprostować na własny koszt i jeszcze obawiałby się, żeby nie musiał z tego tytułu płacić klientowi odszkodowania, o utracie reputacji nie wspominając. Wysokie standardy zawodowe i etyczne obowiązujące w krajach zachodnich stosowane są także przez biegłych sądowych, co powoduje, że jest to w tamtej części świata jeden z najbardziej poważanych zawodów.

W Polsce jest odwrotnie. W Polsce nie szanuje się biegłych sądowych. Można postawić pytanie, gdzie w czasie pisania „ekspertyzy uzupełniającej” znajdowały się standardy i etyka? Może tam, gdzie przysięga Hipokratesa, kiedy lekarze hitlerowscy dokonywali pseudomedycznych doświadczeń na więźniach obozów koncentracyjnych. „Trzymało się kopię przysięgi Hipokratesa w gabinecie, ale nikt nie zwracał na nią uwagi” zeznał doktor Brandt podczas procesów norymberskich (Michael Burleigh „Trzecia Rzesza” str. 411). Biegła Sądowa pisząc ekspertyzę w niniejszej sprawie (2010 r.) szeroko cytowała postanowienia statutu obowiązującego w 2013 r. Następnie poprawiła swoje błędy w następujący sposób:

jest:

„Tytuły kosztów zaliczanych do tej kategorii kosztu wynikają z brzmienia § 124 Statutu Pozwanej (k.221):

1. *Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 123 Statutu składają się w szczególności koszty:*

Opinia uzupełniająca dla Sądu Rejonowego w Gdyni - sygnatura akt I C 1244/11

- 1) *administrowania nieruchomością, ubezpieczeń, podatków, opłaty za wieczyste użytkowanie, przeglądów i konserwacji nieruchomości oraz jego otoczenia, a także odpisów na fundusz remontowy i fundusze celowe, oraz odpisy na fundusz remontowy,*
- 2) *dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,*
- 3) *usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątnania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”,*

zaś w § 123 Statutu Pozwanej zapisane jest: (...)

4. *„Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
5. *Członkowie oraz osoby niebędące Członkami, o których mowa w ust. 1-4 wnoszą wpłaty na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości określonej w Planie Gospodarczo-Finansowym.”*

winno być:

„Tytuły kosztów zaliczanych do tej kategorii kosztu wynikają z brzmienia § 124 Statutu Pozwanej (k.221):

1. *Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 123 Statutu składają się w szczególności koszty:*

- 1) *administrowania nieruchomością oraz odpisy na fundusz remontowy,*
- 2) *dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,*
- 3) *usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątnania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”,*

zaś w § 123 Statutu Pozwanej zapisane jest: (...)

nazwała „ekspertyzą uzupełniającą” i wystawiła rachunek. Biegła Sądowa musiała czuć się w tej, w istocie, kompromitującej dla niej sytuacji, bardzo pewnie i nie pomyliła się ponieważ Sąd I Instancji zatwierdził ten rachunek, a Sąd II instancji odrzucił zażalenia powodów na postanowienie Sadu I instancji.

*dm prp*

Nie możemy o tym milczeć, gdyż takie patologiczne nazywanie zdarzeń, spraw i zjawisk nazwami, które wykoślawiają ich znaczenie, korzystając z niczym nieograniczonej władzy otrzymanej od państwa w celu stanowienia sprawiedliwości, powoduje, że nasze konstytucyjne prawo do sprawiedliwego procesu stało się fikcją. Im więcej takich wyroków, tym bardziej kurczy się obszar obywatelskiego państwa prawa kosztem państwa typu totalitarnego, a my wolimy żyć w tym pierwszym. Chociażby nawet 1000 sędziów nazwało poprawianie przez Biegłą Sądową własnych błędów „ekspertyza uzupełniająca” to i tak będzie to jedynie poprawianie błędów.

Inne znane w historii przykłady przekręcania znaczenia słów i tworzenia nowych fikcyjnych pojęć prawnych kończyły się zawsze źle lub bardzo źle, na przykład: demokracja socjalistyczna na określenie dyktatury komunistycznej sprawowanej przez monopartię, zawał serca na określenie śmierci po przesłuchaniu przez Geheime Staatspolizei, ostateczne rozwiązanie na określenie holocaustu.

Odbieramy obciążenie nas kosztami takiej „ekspertyzy uzupełniającej” jako upokarzające ostrzeżenie, żebyśmy zaprzestali obrony naszych praw, gdyż i tak nie mamy żadnych szans oraz jako karę za zwracanie wymiarowi sprawiedliwości głowy sprawami o niewielkiej wadze zamiast siedzieć cicho i wyśpiewywać „niechaj nam żyje gospodarz domu, nie da on krzywdy zrobić nikomu” (serial „Alternatywy 4”) pod adresem Zarządu Spółdzielni. Postępowanie Wysokiego Sądu w tej kwestii odbieramy jako okazanie pogardy dla praworządności.

Jest to sytuacja analogiczna do sytuacji dziennikarki norweskiej, która została zgwałcona w Arabii Saudyjskiej i udała się na skargę do tamtejszego wymiaru sprawiedliwości. Mamy tu do czynienia z represją skierowaną wobec osoby pokrzywdzonej domagającej się sprawiedliwości i przestrzegania przepisów prawa.

	Arabia Saudyjska	Polska
Zdarzenie	Gwałt na dziennikarce z Norwegii	<u>Nie przestrzeganie prawa własności przez SM Karwiny</u>
Reakcja poszkodowanych	Podanie sprawy do sądu (wiara w praworządność w Arabii Saudyjskiej)	<u>Podanie sprawy do sądu (wiara w praworządność w Polsce)</u>
Szanse udowodnienia łamania prawa	4 świadków lub sprawca sam musi się przyznać	<u>Nie ma żadnych szans</u>
Skutek działania	1,5 roku więzienia dla Norweżki	<u>Konieczność zapłaty za koszty poprawiania własnych błędów przez eksperta</u>

## XI. Sprawiedliwość

Wygłaszając uzasadnienie ustne wyroku w dniu 12 listopada 2013 r. Wysoki Sąd oświadczył, że tu nie chodzi o sprawiedliwość i że możemy mieć pretensje do ustawodawcy.

A to pech, bo udaliśmy się do sądu po sprawiedliwość. Mamy w tej sprawie głębokie przekonanie, że nie należy do sądu stosować zasady Metternicha („nie należy od nikogo wymagać tego, czego on dać nie może”). Dla nas wymiar sprawiedliwości jest od sprawiedliwości, Rzecznik Praw Obywatelskich jest od spraw obywatelskich tak samo jak ministerstwo zdrowia jest od zdrowia, ministerstwo nauki jest od nauki, a ministerstwo obrony jest od obrony. Gdyby było inaczej oznaczałoby to demontaż państwa.

Do ustawodawcy (Pierwsza Władza) można mieć szereg pretensji, ale akurat w tej sprawie aparat normatywny jest wystarczający, problem polega na niewłaściwej interpretacji obowiązujących przepisów dokonanej przez Wysoki Sąd (Trzecia Władza).

## XII. Interes społeczny, przymusowa kolektywizacja

Przyzwolenie na bezkarne łamanie prawa musi odbić się negatywnie na funkcjonowaniu społeczeństwa i państwa. W tym przypadku, poprzez sprowadzenie prawa własności do fikcji, mamy do czynienia z uderzeniem w interes społeczny właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni. Dotyczy to ok. 2,5% lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Jeżeli przełożymy tę proporcję na cały kraj otrzymamy dyskryminowaną społeczność obejmująca kilkadziesiąt tysięcy ludzi. Społeczność ta nadpłaciła spółdzielniom w przeciągu kilku lat kilka milionów złotych.

Przyzwolenie na łamanie prawa własności (przywoływany już precedens Strader kontra Graham), w wyniku którego powstaje sytuacja, że nieczłonkowie płacą wyższe opłaty, a powinni niższe, w połączeniu z propagandową akcją zarządów spółdzielni (np. załącznik nr 20 do pozwu) stwarza silny przymus ekonomiczny do wstępowania do spółdzielni mieszkaniowych co stanowi przejaw wtórnej przymusowej kolektywizacji. Jak zostało wykazane w niniejszym uzasadnieniu SM Karwiny przypomina kolchoz: obciążanie wszystkich średnimi kosztami zarządu i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w ramach osiedla, podejmowanie decyzji bez podstawy prawnej (np. wysokość opłat na fundusze remontowe), traktowanie właścicieli mieszkań przedmiotowo zamiast podmiotowo. To czysty bolszewizm i pozostałość komunizmu w obywatelskim państwie prawa.

Jak powiedział Ferdynand Ossendowski w książce „Lenin” komunizm to system, który trzyma się na strachu i na wierze. Wierze w to, że rządzą nami ci, którzy na pewno lepiej wiedzą jakie są nasze potrzeby i strachu o to, że każdy przejaw oporu zostanie ukarany przez tych, którzy nami rządzą. Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce funkcjonują na takich właśnie totalitarnych zasadach: na Walne Zgromadzenie Spółdzielni przychodzi 1% członków Spółdzielni, ponieważ wszyscy wiedzą, że nic od nich nie zależy (policzono na podstawie pisma SM Karwiny z 5 września 2013 r., które nie znajduje się w dokumentacji sądowej), zerwane w czasach komunistycznych więzy społeczne nie odbudowują się, rośnie ilość donosów i anonimów. Wyrok Wysokiego Sądu w przedmiotowej sprawie utrwała totalitarną pokomunistyczną rzeczywistość w spółdzielniach mieszkaniowych. Jak mawiał Stanisław Anioł z „Alternatywy 4” „prawo jest po to, żeby lokator wiedział, kto tu jest gospodarzem”, a za Jeleną Bonner można dodać: „domaganie się przestrzegania prawa przez komunistyczne państwo to jak gra w szachy z orangutanem”.

## XIII. Konkluzja

Ze względu na to, że nie zamierzamy jak Sokrates wypić cykuty w postaci wyroku Sądu I Instancji, aby swoją postawą stanowić dowód, że trzeba bezkrytycznie przyjmować niesprawiedliwe wyroki ze względu na ślepy szacunek do sądu, będziemy walczyć o przestrzeganie prawa do skutku.

Wnioskujemy jak w sentencji pozwu z powodu tego, że:

- stan faktyczny stanowiący podstawę procesu został przed Sąd I Instancji rozpoznany w sposób niewłaściwy, w szczególności z właściwych przesłanek (opis rachunkowości Spółdzielni dokonany w ekspertyzie Biegłej Sądowej) wyciągnięto niewłaściwe wnioski (że rachunkowość Spółdzielni jest prowadzona we właściwy sposób); ekspertyza Biegłej Sądowej jako dowód w sprawie jest niewiarygodna, nierzetelna, niekompletna (niepełna), nieprofesjonalna, nieodpowiednia, niewystarczająca i bezwartościowa.
- interpretacja obowiązujących przepisów prawa została przeprowadzona w sposób niewłaściwy, który ogranicza prawo własności Powodów w sposób niezgodny z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej,
- prawo powodów do sprawiedliwego procesu zostało naruszone poprzez zastosowanie uproszczonej procedury sądowej nie dostosowanej do skomplikowanej materii sporu oraz przez „ukaranie” powodów kosztami sporządzenia „ekspertyzy uzupełniającej”.

Być może skomplikowana materia sprawy wymagała, aby pierwszą instancją przy rozstrzygnięciu sprawy był Sąd Okręgowy, a nie Sąd Rejonowy.

#### **XIV. Wniosek o wyłączenie Sędziów z postępowania w niniejszej sprawie w II Instancji**

Składamy wniosek, aby w II Instancji Sądowej nie sędzili naszej sprawy Sędziowie, którzy wydawali postanowienia na zażalenia w sprawach dotyczących wysokości wynagrodzenia Biegłej Sądowej;

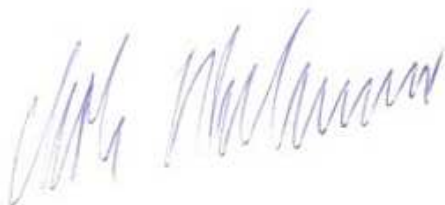
a) w odniesieniu do ekspertyzy sądowej:

SSO Leszek Jantowski  
SO Elżbieta Milewska-Czaja  
SO Aleksandra Wikaryjczyk

b) w odniesieniu do „uzupełniającej” ekspertyzy sądowej:

SSO Katarzyna Lubkowska  
SSO Elżbieta Płażyńska  
SSO Michał Meissner

Treść postanowień pozwala sądzić, że Sędziowie są do nas uprzedzeni.



W załączeniu:

- odpis apelacji,
- ksero dowodu dokonania wpłaty

(00)259007734006119545  
 OPŁATA: 22.04.14  
 Masa: kg ... g ...  
 GABARYT A B  
 Proryfletowa  
 Polwegatowa  
 Podpis przyjmującego  
 NADAWCA: ...  
 ADRESAT: ...  
 kod pocztowy

Gdynia, dnia 19 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku  
 Wydział III Cywilny Odwoławczy  
 Nowe Ogrody 30/34  
 80-803 Gdańsk

Powód:  
 i Waldemar Mierniczek  
 zam. w Gdyni (81-593)  
 ul. J. Porazińskiej 10B/2

Pozwany: Spółdzielnia Mieszkaniowa  
 Karwiny  
 W Gdyni (81-587)  
 ul. Korzenna 15

wartość przedmiotu sporu: 1.010,43 zł

Sygnatura akt: III Ca 145/14

**Wniosek o dołączenie sprostowania do apelacji powodów do Sądu Drugiej Instancji  
 od wyroku Sądu Rejonowego w Gdyni,  
 I Wydział Cywilny, z dnia 12 listopada 2013 r., sygn. Akt I C 1244/11/M**

Prosimy o sprostowanie oczywistego błędu, który wkraśl się do zarzutu apelacji nr 2, który brzmi:

„II. Zarzuty apelacji stanowią (...):

2. Zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 46, 31, 32 i 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, 199, 208 i 460 kodeksu cywilnego oraz art. 4, 8<sup>1</sup> i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – polegającego na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego – przyjęcie wykładni stosowanej przez Sąd I Instancji prowadzi do rażącego naruszenia prawa własności powodów (treść wyroku stoi w rażącej sprzeczności z treścią przepisów prawa) oraz dyskryminacji grupy społecznej, którą stanowią właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni, którzy nie są członkami spółdzielni.”

Po poprawieniu błędu powyższy fragment brzmi:

„II. Zarzuty apelacji stanowią (...):

2. Zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności art. 64, 31, 32 i 83 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, 199, 208 i 460 kodeksu cywilnego oraz art. 4, 8<sup>1</sup> i 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – polegającego na błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego – przyjęcie wykładni stosowanej przez Sąd I Instancji prowadzi do rażącego naruszenia prawa własności powodów (treść wyroku stoi w rażącej sprzeczności z treścią przepisów prawa) oraz dyskryminacji grupy społecznej, którą stanowią właściciele lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach spółdzielni, którzy nie są członkami spółdzielni.”

Błąd polegał na powołaniu się na art. 46 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, podczas gdy powinniśmy powołać się na art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W załączeniu:

- odpis apelacji dla Pozwanej.