

KOPIA

Gdynia, dnia 08 października 2012 roku

Sąd Rejonowy
w Gdyni
Wydział I Cywilny

BIURO PODAWCZE SĄDU REJONOWEGO W GDYNI	
2012 -10- 08 godz.	
WPEŁNIEŃCO	godz.
zał. 5	odpis 1+5
Podpis

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: 875,11 zł

Sygnatura akt: I C 1244/11/M

Pismo procesowe powoda – ocena dowodu w postaci opinii Biegłej Sądowej

I. Zakres opinii:

Dowód z opinii Biegłej Sądowej do spraw księgowości i rachunkowości został sporządzony na podstawie postanowienia Sądu (cytuję z notatki sporządzonej w siedzibie Sądu): „na okoliczność ustalenia wysokości zobowiązań powodów z tytułu kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej w 2010 r., z uwzględnieniem, że powodowie nie są członkami spółdzielni i ustalenia czy nastąpiła i w jakiej wysokości nadpłata z tytułu opłat za eksploatację i konserwację podlegająca zwrotowi, ustalenia czy pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej ponoszone przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, w tym przez powodów, w zakresie kosztów materiałów GKR, ogólnych kosztów zarządzania i kosztów GKR, także ustalenia czy w 2010 r. powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości.”

Biegła Sądowa rozpoznała, że „Przedmiotem opinii jest ustalenie:

1. czy pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej ponoszonej (chyba ponoszone – uwaga WM) przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni, w tym przez powodów, w zakresie:

- kosztów materiałów GKR,
- ogólnych kosztów zarządzania,
- i kosztów ogólnych GKR;

2. wysokości zobowiązania powodów z tytułu kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej w 2010 r., z uwzględnieniem, że powodowie nie są członkami Spółdzielni; (przedmiotem opinii jest ustalenie, czy Spółdzielnia prawidłowo ustaliła zobowiązanie, a nie ustalenie przez Bieglą Sądową wysokości zobowiązania – uwaga WM),

3. czy nastąpiła i w jakiej wysokości nadpłata z tytułu opłat za eksploatację i konserwację, podlegająca zwrotowi (tak w postanowieniu – uwaga WM),

4. czy w 2010 r. powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości.”

Należy stwierdzić, że zakres opinii został przez Bieglą Sądową sformułowany wyjątkowo nieprofesjonalnie, żeby nie powiedzieć niechlujnie.

Zwracam uwagę, że Bieglą Sądowa wykroczyła poza zakres opinii wyznaczony przez postanowienie Sądu (i przez samą siebie) sprawdzając poprawność księgowania przychodów nieruchomości Porazińskiej 10 a także przychodów i kosztów działalności gospodarczej parkingów i dojazdów, co świadczy o braku profesjonalizmu.

Zakres analizy wykracza poza roszczenia Powodów wyrażone w pozwie o następujące zagadnienia:

i) rozliczenia kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej ponoszonej przez lokatorów nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10B, którzy nie są Powodami,

ii) rozliczenia kosztów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania; jest ono sporządzone nieprawidłowo, jednakże nie występujemy o zwrot nadpłaty w tym zakresie, ponieważ nie jesteśmy w stanie oszacować w wiarygodny sposób wysokości nadpłaty z tego tytułu.

„Opinię sporządzono na podstawie:

- akt sprawy I C 1244/11; (to oczywisty błąd sygnatura akt to I C 1244/11/M – uwaga WM)

- dokumentów księgowych znajdujących się w siedzibie Pozwanej:

a) Polityki Rachunkowości i Planu Kont za rok 2010;

b) zestawieniu (chyba zestawienia – uwaga WM) obrotów i sald kont księgowych zespołów 5 i 7;

c) zapisów na kontach księgowych zespołów 5 i 7;

d) dokumentów źródłowych stanowiących podstawę zapisów na kontach księgowych zespołów 5 i 7;

Przyjmując, że wszystkie przytoczone z nazwy dowody księgowe, dokumenty księgowe, zapisy księgowe i urzędzenia księgowe można objąć wspólną nazwą „dokumentów księgowych” (co nie jest zgodne z nauką rachunkowości), przyjmujemy także, że Bieglą Sądowa przeanalizowała akta sprawy zapoznając się z przytoczonymi w nich argumentami obu stron (cztery miesiące na sporządzenie tej opinii to wystarczający okres czasu), i jeżeli nie wypowiada się na ich temat to oznacza, że w sposób dorozumiany dokonała świadomego wyboru argumentów jednej ze stron. W każdym przypadku okazały się to argumenty przedstawione przez Pozwaną.

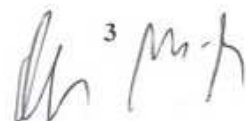
II. Zasady prowadzenia rachunkowości

Ustawa o rachunkowości nie stawia rachunkowości spółdzielni mieszkaniowych szczególnych wymogów (jak na przykład rachunkowości banków, zakładów ubezpieczeń, zakładów reasekuracji, funduszy inwestycyjnych, funduszy emerytalnych itp.). Rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych należy prowadzić na podstawie ogólnych zasad rachunkowości. Nie oznacza to, że rachunkowość spółdzielni mieszkaniowych nie ma swojej specyfiki. Ma, a specyfika ta wynika z przedmiotu działalności oraz przepisów niektórych ustaw, w tym ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości (Art. 10 ust. 1) „Jednostka powinna posiadać dokumentację opisującą w języku polskim przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości”. Forma tej dokumentacji może być dowolna, treść musi być zgodna z ustawą o rachunkowości. Spółka może korzystać z wzorcowych planów kont. Z opinii Biegłej Sądowej wynika, że SM Karwiny nie korzysta z przytaczanego wzorcowego planu kont Gertrudy Krystyny Świdorskiej i zespołu, a wypełnia wymóg ustawy korzystając z „Polityki Rachunkowości i Planu Kont za rok 2010” opracowanych we własnym zakresie.

W związku z powyższym:

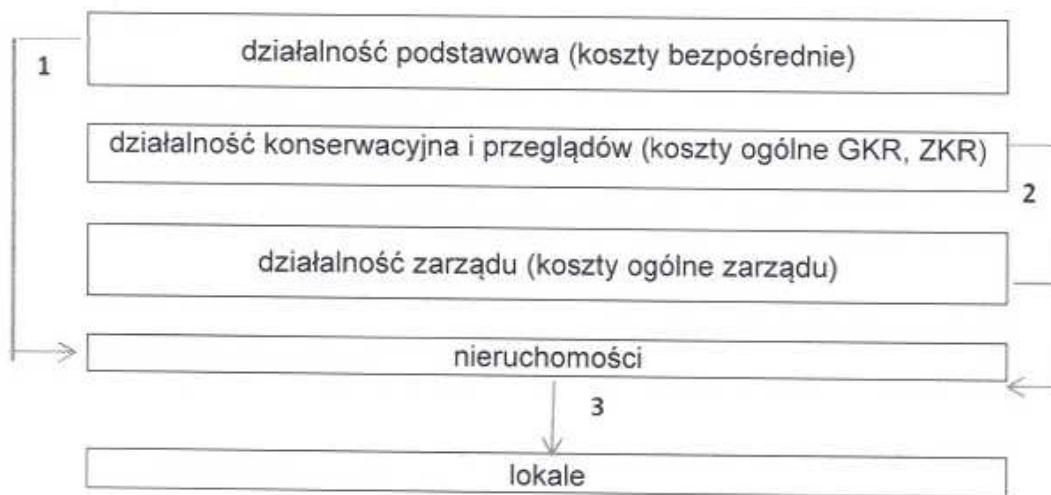
- a) Żaden wzorcowy plan kont nie stanowi normy prawnej. Porównywanie planu kont Pozwanej z wzorcowym planem kont nie ma żadnej wartości dowodowej. Cytowanie wzorcowego planu kont zajmuje w opinii Biegłej Sądowej prawie cztery strony (30% opinii). Świadczy to o braku profesjonalizmu i przypomina dowcip o tym zającu, który przechadzając się w towarzystwie niedźwiedzia chwalił się wokoło jak to wszyscy się go boją. Pani Gertruda Krystyna Świdorska nie potrzebuje reklamy w opinii prawnej.
- b) Analiza planu kont Pozwanej ma ograniczoną wartość dowodową. Podczas swojej długoletniej praktyki zawodowej widziałem (WM) firmy, które miały znakomite plany kont, a rachunkowość prowadzona na ich podstawie była kiepska i zarząd spółki poszedł siedzieć, widziałem (WM) też firmy, które miały kiepskie plany kont, rachunkowość prowadzona na ich podstawie była przyzwoita, a zarząd prowadził uczciwe interesy. Nie każdy posiadacz skrzypiec Stradivariususa potrafi na nich zagrać. Zawsze znajdzie się ktoś kto potrafi pięknie zagrać na grzebieniu.
- c) Możemy odnieść się jedynie do fragmentów planu kont, które zostały zacytowane w opinii. Z praktyki wiemy, że odnośnienie się do fragmentów dokumentów (dotyczy to nie tylko planu kont), może okazać się bezwartościowe po zapoznaniu się z całym dokumentem.
- d) Zwracamy uwagę na sformułowanie użyte w Art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Jednostka „powinna” mieć politykę rachunkowości. Zgodnie z interpretacją prawną zawartą w piśmie SM Karwiny z 12 sierpnia 2010 r. (załącznik nr 11 do pozwu) jeżeli ustawodawca używa słowa „powinna”, to adresat normy prawnej „nie musi” jej stosować. Tak się składa, że taka interpretacja prawa jest nie do przyjęcia w odniesieniu do przepisów ustawy o rachunkowości. Jednostki gospodarcze (w tym SM Karwiny) posiadają politykę rachunkowości. Interpretacja typu: jeżeli „powinna” to nie musi tkwi jeszcze głęboko mentalnie w niektórych kręgach polskiego społeczeństwa i wywodzi się z czasów kolektywistycznych sprzed 1989 r., interpretacja „powinna” = „musi” jest zgodna z zasadami panującymi w zachodnich państwach prawa, w których działalność osób prawnych odbywa się w sposób jawny i transparentny i jeżeli jakiś podmiot prawa nie wykonywałby tego co „powinien” to szybko „wyleciałby” z rynku z powodu utraty zaufania klientów.

 3

Spółdzielczość mieszkaniowa w Polsce to zakonserwowany przykład kolektywizmu. Nauka rachunkowości już przekroczyła Rubikon i przeszła do obozu cywilizacji zachodniej (ochrony prawa własności).

III. Metody ewidencji i rozliczania kosztów

Po głębokiej analizie nieprecyzyjnych i chaotycznych sformułowań zawartych w opinii Biegłej Sądowej doszliśmy do wniosku, że SM Karwiny ewidencjonuje i rozlicza koszty dotyczące nieruchomości (bez kosztów uzyskanych pożytków) i lokali w sposób przedstawiony poniżej.



1. Koszty przypisywane do nieruchomości (lub lokalu) zgodnie z rzeczywistymi wydatkami, jeżeli da się je bezpośrednio przypisać.

2. Koszty rozliczane według wysokości przychodu.

3. Koszty rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokalu, jeżeli nie są bezpośrednio przypisane do lokalu (np. media).

Są to metody rozliczania kosztów odpowiednie dla jednostek, które stanowią własność jednego właściciela. W odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowej były one właściwe w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy w Polsce obowiązywały zasady rachunkowości właściwe dla gospodarki kolektywistycznej, a więc dla kołchozów. Ustawowym właścicielem spółdzielni mieszkaniowych było nieokreślone „społeczeństwo”. Od tego czasu, w myśl preambuły do Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej my, Naród, „pomni gorzkich doświadczeń z czasów, gdy podstawowe wolności i prawa człowieka były w naszej Ojczyźnie łamane” wiele zmieniliśmy, aby prawa człowieka i obywatela były w naszej Ojczyźnie przestrzegane.

[Handwritten signature]

Zmiany po 1989 r. w spółdzielczości mieszkaniowej:

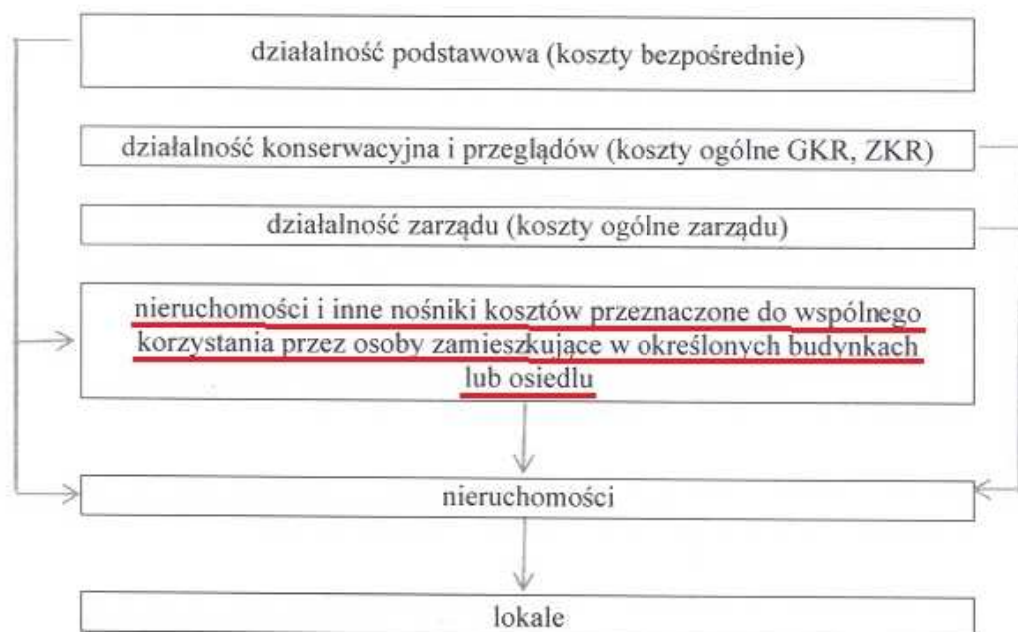
	do 1989 r.	po 1989 r.
spółdzielnia mieszkaniowa to własność:	społeczna	prywatna
mieszkania własnościowe (takie, co do których lokator spłacił kredyty, a mimo to nie został właścicielem mieszkania)	tak	tak
mieszkania stanowiące własność lokatorów	niemożliwe	około 60% zasobów mieszkaniowych
pozyskiwanie mieszkania spółdzielczego	po około 30 latach oczekiwania	na wolnym rynku
przepisy o rachunkowości	rozporządzenie Ministra Finansów	ustawa
własność społeczna	chroniona	równa własności prywatnej
własność prywatna	zwalczana	równa własności społecznej
pozycja lokatora spółdzielni mieszkaniowej	porównywalna z pozycją niewolnika	głównie emeryci - strach zakorzeniony przez lata

Zmiany w mentalności i postępowaniu środowisk od lat związanych ze spółdzielczością mieszkaniową, które trzymają się razem w kupie, następują znacznie wolniej niż zmiany prawne. Ewidencja stosowana przez SM Karwiny powinna zostać, zgodnie z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uzupełniona o ewidencję i rozliczenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Zgodnie z Art. 4 ust. 1. ustawy o rachunkowości: „Jednostki obowiązane są stosować przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, rzetelnie i jasno przedstawiając sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy”. Na świecie ta zasada znana jest powszechnie jako zasada „true and fair view”. Rachunkowość powinna pokazywać prawdziwy obraz firmy i nie może wprowadzać w błąd czytelnika. Do tego należy dołożyć zasadę przewagi treści ekonomicznej nad formą prawną wyrażoną w Art. 4 ust. 2 ustawy o rachunkowości. Aby zachować zgodność z tymi zasadami SM Karwiny powinna wyodrębnić w ewidencji księgowej także nośniki kosztów w postaci innych składników majątkowych niż nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Mówiąc w przenośni: rachunkowość prowadzona przez SM Karwiny ma się tak do rachunkowości zgodnej z obowiązującymi przepisami jak demokracja socjalistyczna do demokracji.

dk ⁵ *Mr-h*

Uzupełniony schemat ewidencji i rozliczania kosztów (str. 4) zgodny z obowiązującymi przepisami powinien wyglądać tak:



Ewidencja „postkomunistyczna” wprowadza w błąd zarówno członków spółdzielni jak i nieczłonków spółdzielni w równym stopniu. Rozdziela wszystkie koszty, których nie da się przypisać bezpośrednio do nieruchomości lub lokalu, równo po wszystkich lokatorach jak w kołchozie. Ewidencja zgodna z przepisami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnicuje opłaty w zależności od osiedla, na którym znajduje się lokal i okolicy, w której znajduje się lokal. Ewidencja taka ustala prawdziwy obraz kosztów dla każdego lokalu, a nie przeciętny i taki sam dla wszystkich lokatorów. W czasach socjalizmu realnego lokatorowi było wszystko jedno w jaki sposób spółdzielnia rozlicza jego koszty, nie był on właścicielem mieszkania, a rzadkość tego dobra i wszechwładza PZPR i ich popleczników powodowała, że z góry godził się na wszystko. Obecnie lokator stał się właścicielem mieszkania, a działając w środowisku wolnego rynku dóbr konsumpcyjnych stał się odpowiedzialny za dokonywane przez siebie wybory, które muszą mieć sens ekonomiczny. Aby podejmować właściwe decyzje w życiu prywatnym, powinien mieć prawdziwy obraz (true and fair view) kosztów generowanych przez mieszkanie, którego jest właścicielem, a nie zafałszowany średni spółdzielczy koszt. Poprzez stosowanie metod księgowych generujących koszt nieadekwatny do rzeczywistości spółdzielnia powoduje, że lokator podejmuje nieracjonalne decyzje, co ogranicza jego prawo do dysponowania swoim prawem własności.

Powstaje pytanie gdzie spółdzielnia ewidencjonuje koszty nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Nie dowiemy się tego z opinii Biegłej Sądowej. Biegła Sądowa wymienia następujące nośniki kosztów:

- lokale mieszkalne, garaże, miejsca postojowe, lokale użytkowe, lokale użytkowe-własnościowe – prawdopodobnie jako nośniki kosztów przypisane do nieruchomości i lokali,

Mh 6 *Mh*

- parkingi i dojazdy, tereny dzierżawione, reklamy - zapewne jako nośniki kosztów działalności gospodarczej,

- piwnice wynajmowane i pomieszczenia dodatkowe – jako nośniki kosztów pożytków.

Wątpliwości budzi określenie „tereny dzierżawione”, ale przypuszczamy, że Biegłej Sądowej chodziło o tereny wydzierżawiane.

Gdzie spółdzielnia ewidencjonuje koszty śmietników, placów zabaw, terenów dzierżawionych (zgodnie z definicją kc), parkingów przydomowych (z których nie pobiera się przychodów) czy choćby skarp, które otaczają działki, a które stanowią własność spółdzielni, gdyż działki były wytyczone po górnej krawędzi skarp? Nie wiemy. W każdym razie, gdziekolwiek te koszty się znajdują, ewidencja i rozliczanie kosztów spółdzielni odbywa się w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami, a także z własnym statutem. Biegła Sądowa cytuje w opinii na stronie 10 z 13 § 123 Statutu Pozwanej, który jest cytatem z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ale nie widzi związku pomiędzy tą normą prawną, a ewidencją i rozliczaniem kosztów.

W jaki sposób Pozwana stara się uchylić od ustawowego obowiązku ewidencji i rozliczania kosztów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania? Wprowadzając do Planu Kont zapis o następującym brzmieniu:

„W zakresie kwalifikacji kosztów mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania Spółdzielnię traktuje się jako jedno osiedle, którym administruje jedna administracja.”

Pomijając fakt, że zasada jest tak napisana (na każdym kroku to niechlujstwo), że nie wiadomo o co chodzi (koszty przeznaczone do wspólnego korzystania) trzeba odpowiedzieć na dwa pytania:

1. Czy zarząd Spółdzielni ma prawo uznać Spółdzielnię za jedno osiedle, jeżeli prawda materialna jest taka, że na terenie SM Karwiny są cztery osiedla o różnym okresie powstania, infrastrukturze, rodzaju budynków? Nie może, ponieważ nie może przez zapis planu kont niezgodny z ustawowymi przepisami prawa tworzyć fikcji prawnej, omijać prawo i wprowadzać w błąd lokatorów, których mieszkaniem zarządza.

2. Czy w przypadku uznania, że SM Karwiny to jedno osiedle, można zrezygnować z ewidencji i rozliczania kosztów nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania? Nie można, gdyż norma prawna mówi o nieruchomościach, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, a te da się wyodrębnić nawet w sytuacji, gdy SM Karwiny uzna się za jedno osiedle.

Biegła Sądowa uznała w sposób dorozumiany postępowanie Pozwanej za zgodne z przepisami.

Nie sposób pominąć milczeniem metody rozliczania kosztów ogólnych GKR i ogólnych zarządu:

„zastosowanie znajduje art. 15 ust. 2 i ust. 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, czyli koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych

źródeł w ogólnej kwocie przychodów, czyli stosuje się zasadę do ustalanej struktury sprzedaży.”

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych operuje następującymi kategoriami: przychody podatkowe, wydatki stanowiące koszty uzyskania przychodów, wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów. Ustawa o rachunkowości używa określeń: przychody, koszty, zyski i straty, rozliczenia międzyokresowe przychodów i kosztów. Od 1989 r. nie da się używać pojęć z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych zamiennie z pojęciami z ustawy o rachunkowości. Różnice są coraz większe. Gdyby zasada zapisana w planie kont była stosowana w praktyce, pomimo ogromnej pracowitości, generowałyby chaos w księgach rachunkowych. Prawdopodobnie jest tak, że Pozwana przenosi bezmyślnie tą zasadę do każdej kolejnej wersji Planu Kont, a w praktyce przypisuje koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu proporcjonalnie do osiągniętych przychodów stosując definicje kosztów i przychodów w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

Biegła Sądowa cytuje także fragment § 123 Statutu Pozwanej, który jest cytatem odpowiedniego fragmentu z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: „Obowiązki te (pokrywanie kosztów – uwaga WM) wykonują (właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni – uwaga WM) przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5.” Jest to fragment przytoczony bez związku z tematem opinii, gdyż zasady uiszczania kosztów to nie zasady ustalania kosztów. Zasady uiszczania kosztów, to np. terminy płatności, sposoby zapłaty (przelew, przekaz, gotówka), które zostały uregulowane, na przykład, w § 125 ust. 1 Statutu Pozwanej.

Opisane powyżej błędy nie mają wpływu na wartość przedmiotu sporu ponieważ nie jesteśmy w stanie w sposób wiarygodny obliczyć lub oszacować wysokości nadpłaty z tytułu nieprawidłowego ustalenia przez Pozwaną opłat z tytułu kosztów eksploatacji i konserwacji w części dotyczącej rozliczenia kosztów dotyczących nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.



Konkluzja: przy rozliczaniu kosztów eksploatacji podstawowej SM Karwiny nie przestrzega postanowień Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Art. 4 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości, § 123 własnego statutu. Postanowienia Planu Kont w zakresie rozliczania kosztów nieruchomości i innych nośników kosztów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu są niezgodne ze wskazanymi wyżej przepisami.

IV. Koszty materiałów GKR

Po otrzymaniu i przeanalizowaniu załączników do pisma procesowego Pozwanej z 20 marca 2012 r. pismem z dnia 7 maja 2012 r. zmniejszyliśmy wartość przedmiotu sporu o 3,99 zł (proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych). Gdybyśmy mieli wgląd w te dokumenty przed napisaniem pozwu, nie występowalibyśmy o tą kwotę na drogę sądową.

V. Koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu

Spór w tym zakresie toczy się o to, czy Pozwana może obciążać Powodów kosztami funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej. Biegła Sądowa nie zabrała głosu w tej sprawie więc przyjmujemy, że nie podziela naszej argumentacji, a za to przyjmuje stanowisko Pozwanej.

 8 

Zgodnie z przywołaną w pozwie uchwałą SN z 29 maja 2000 r., III CZP 10/00 (OSNC 2000, nr 12, poz. 215), którą stosuje się do niniejszej sytuacji na zasadzie analogii, zgodne z prawem jest obciążanie właściciela lokalu tylko takimi kosztami, które bezpośrednio i pośrednio wiążą się z zarządzaniem nieruchomością wspólną.

Przekładając to na język rachunkowości i konkretny przypadek są to koszty bezpośrednie oraz ta część kosztów ogólnych GKR i kosztów ogólnych zarządu, która ma związek z zarządzaniem nieruchomością wspólną. W praktyce bardzo trudne i pracochłonne byłoby dokładne wyodrębnianie kosztów związanych z zarządaniem nieruchomością na zasadzie opisu rachunków, faktur, rozdzielników płac itp. Zgodnie z nauką rachunkowości szereg wartości księgowych określa się na zasadzie szacunków (np. wartość godziwą, amortyzację aktywów, odpisy z tytułu utraty wartości, klucze podziału kosztów, rezerwy, podatek odroczoney) w taki sposób, aby wynik szacunku był wiarygodny.

„Biegła, przeglądała wybiórczo zapisy na kontach ogólnych kosztów zarządzania i kosztów ogólnych (GKR) grupy konserwatorsko remontowej porównując je z wybranymi przypadkowo dokumentami źródłowymi.” Gdyby ten test był przeprowadzony zgodnie z właściwą metodologią (opis metodologii, reprezentatywny wybór próbek, informacja o wielkości populacji i próbki) to być może udałoby się wyciągnąć wnioski co do procentowego udziału kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną w kosztach ogólnych GKR i zarządu. Wobec czynności typu: „przeglądała wybiórczo zapisy” „porównując je z wybranymi przypadkowo dokumentami źródłowymi” pozostajemy bezradni. Chyba chodzi o to, że Biegła Sądowa przeglądała zapisy porównując je z dotyczącymi ich dokumentami źródłowymi” lub „porównywała zapisy dotyczące wybranych przypadkowo dokumentów źródłowych”. Na każdym kroku to niechlujstwo.

Oszacowaliśmy, że udział kosztów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w kosztach ogólnych GKR i zarządu wynosi 30%. Naszym zdaniem jest to szacunek wiarygodny i mieści się w górnych granicach możliwych oszacowań. Spółdzielnia może i powinna (zgodnie z obowiązującymi przepisami musi) dokonać wyboru metody rozdziału kosztów ogólnych GKR i zarządu na dotyczące zarządu nieruchomością wspólną i pozostałe. Pozwana jest w posiadaniu dokumentów źródłowych, na podstawie których może tego dokonać.

Schemat ewidencji i rozliczania kosztów dotyczących nieruchomości (część III niniejszego pisma) nie zmienia się. Zmienia się sposób rozliczania kosztów w ten sposób, że koszty ogólne GKR i zarządu, które mają związek z zarządzaniem nieruchomością wspólną będą dzielone na wszystkie lokale, a pozostałe koszty ogólne GKR i zarządu będą podzielone na lokale członków spółdzielni.

Biegła Sądowa przytacza § 124 Statutu:

„1. Na koszty eksploatacji i utrzymania (...) składają się w szczególności koszty:
1) administrowania nieruchomością (...).”

Pojęcie kosztów administrowania nieruchomością nie jest tożsame z pojęciem kosztów ogólnych zarządu. Na pewno kosztami administrowania nie są koszty funkcjonowania spółdzielni jako osoby prawnej.

dn 9 m-jl

Relacje pomiędzy poszczególnymi kategoriami kosztów możemy przedstawić w następujący sposób:

Koszty bezpośrednie	Koszty administrowania (zarządu) nieruchomością
Koszty ogólne Zarządu i koszty ogólne GKR	Koszty funkcjonowania spółdzielni itp.

Zacytowany fragment § 124 Statutu wyrwany z kontekstu może robić wrażenie zgodnego z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Jednakże traktowanie przez SM Karwiny wszystkich kosztów ogólnych zarządu jako kosztów administracyjnych jest niezgodne z przytoczonym artykułem, a także z Art. 28 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Można także zadać pytanie retoryczne: czy jest uczciwe, moralne, etyczne, sprawiedliwe, godziwe, honorowe obciążać nieczłonka kosztami, które odnoszą się do przychodów, w których nieczłonek nie uczestniczy i które nie dotyczą świadczonej usługi?

Z opinii Biegłej Sądowej wynika, że koszty dotyczące przychodów z pożytków także są obciążane kosztami funkcjonowania osoby prawnej. Z tego powodu nie będziemy zwiększać wysokości kwoty pozwu, ze względu na niską wartość tych kosztów.

Konkluzja: Metoda rozliczania kosztów ogólnych GKR i zarządu jest sprzeczna z Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Art. 28 ust. 3 ustawy o rachunkowości, a także z Art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej.

VI. Wysokość zobowiązania

Zgodnie z Biegłą Sadową „Zobowiązanie Powodów wobec Pozwanej powstaje wówczas, gdy Pozwana zgodnie z obowiązującymi ją przepisami ustali wymiar opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji dla lokalu zajmowanego przez Powodów, a Powodowie tych opłat nie uiszczą Pozwanej oraz gdy po rozliczeniu rocznym rzeczywistych kosztów eksploatacji i konserwacji kwota opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji będzie niższa od kosztów rzeczywistych.”

Ta definicja nie ma nic wspólnego z definicją zawartą w ustawie o rachunkowości (Art. 3. ust. 1. pkt 20)): „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) zobowiązaniach - rozumie się przez to wynikający z przeszłych zdarzeń obowiązek wykonania świadczeń o wiarygodnie określonej wartości, które spowodują wykorzystanie już posiadanych lub przyszłych aktywów jednostki” i z definicją zawartą w kodeksie cywilnym (Art. 353. § 1): „Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. § 2. Świadczenie może polegać na działaniu albo na zaniechaniu”. Jest to robocza definicja ustalona przez Biegłą Sadową dla potrzeb konkretnego przypadku. Skoro tak, to trzeba ją poprawić, gdyż jest wyjątkowo niechlujna.

Zobowiązanie Powodów z tytułu eksploatacji i konserwacji za 2010 r. wobec Pozwanej powstaje wówczas, gdy Pozwana, zgodnie z obowiązującymi ją przepisami, ustali pierwszy wymiar opłat dla lokalu zajmowanego przez Powodów i w sposób zgodny z przepisami prawa poinformuje o tym Powodów, jednakże nie wcześniej niż 15 stycznia 2010 r. Wysokość zobowiązania zmienia się w ciągu roku (lub zmienia znak przyjmując postać należności Powodów od Pozwanej) w wyniku spłat dokonywanych przez Powodów, wymiarów opłat

za miesiące luty-grudzień 2010 r., korekt tych wymiarów, odsetek karnych za przekroczenie terminów płatności naliczonych w prawidłowy sposób i innych tytułów. Na dzień 31 grudnia 2010 r. wysokość zobowiązania zostaje skorygowana na podstawie rzeczywistych kosztów eksploatacji i konserwacji.

Rozpatrywanie zobowiązania z tytułu eksploatacji i konserwacji w oderwaniu od innych zobowiązań (w tym wynikających z wymiarów opłat) jest niemożliwe dlatego, że wysokość całego wymiaru opłat (a więc łącznie z opłatami za media, składkami na fundusz remontowy itp.) traktowana jest jako jedna pozycja przy rozliczeniu bieżących zobowiązań. Ma to wpływ na prawidłowe naliczenie odsetek za przekroczenie terminów płatności.

Kiedy u Powodów powstaje zobowiązanie, u Pozwanej powstaje należność, ale niekoniecznie w tej samej wysokości i w tym samym momencie. Pozwana, kierując się zasadami rachunkowości, księguje należność w okresie sprawozdawczym, którego ona dotyczy bez względu na to, czy Powodowie zostali o niej skutecznie poinformowani, czy nie. Ponieważ Pozwana nalicza odsetki za przekroczenie terminu płatności w niewłaściwy sposób, w przypadku ich występowania będziemy mieli po stronie Pozwanej roszczenie. Zobowiązanie po stronie Powodów nie powstanie mimo zaksięgowania go w księgach Pozwanej.

Urządzeniem księgowym właściwym do księgowania rozrachunków (zobowiązań i należności) Powodów jest prowadzona przez Pozwaną „kartoteka finansowa”. Biegła Sądowa nie poprosiła Pozwaną o tą kartotekę i nie załączyła do niniejszej opinii, co świadczy o braku profesjonalizmu.

W kwestii kreowania zobowiązań lokatorów Pozwana postępuje w następujący sposób:

a) każdy wymiar opłat zawiera klauzulę: „Wydruk komputerowy nie wymaga podpisu (Art. 21 ust. 4 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami)”. Przywołany artykuł stanowi:

„Jeżeli dowód (księgowy – uwaga WM) nie dokumentuje przekazania lub przejęcia składnika aktywów, przeniesienia prawa własności lub użytkowania wieczystego gruntu albo nie jest dowodem zastępczym, podpisy osób, o których mowa w ust. 1 pkt 5 (wystawców dowodu księgowego – uwaga WM), mogą być zastąpione znakami zapewniającymi ustalenie tych osób.”

Dowcip polega na tym, że prawie żaden lokator nie księguje wymiarów opłat za lokal mieszkalny. Lokator rozumie tą klauzulę w ten sposób, że oświadczenie woli do niego skierowane w tej sprawie nie wymaga podpisów Zarządu Spółdzielni. Zostaje wprowadzony w błąd przez spółdzielnię, ponieważ przywołany przepis dotyczy całkowicie innych czynności prawnych.

Nie warto się zastanawiać nad tym, czy brak podpisów Zarządu pod wymiarem opłat powoduje nieważność oświadczenia woli Pozwanej, gdyż przesądza o tym sytuacja opisana poniżej w podpunkcie b).

b) Żaden z wymiarów opłat nie zawiera pouczenia o możliwości zaskarżenia zmienionych opłat na mocy Art. 4 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych bezpośrednio na drodze sądowej (§ 123 ust. 6 Statutu). Brak pouczenia na wypowiedzeniu wysokości

 11

dotychczasowych opłat przesądza o tym, że żadne zobowiązanie Powodów wobec Pozwanej nie powstało z tytułu zmian otrzymanych wymiarów opłat.

c) Z powyższego wynika wniosek, że w 2010 r. uiszczaliśmy opłaty dobrowolnie na zasadzie zaliczek czekając na roczne rozliczenie opłat.

Co do niezgodności o 7,14 zł pomiędzy sumą opłat z tytułu eksploatacji i konserwacji zaksięgowaną przez SM Karwiny, a ustaloną przez Biegłą Sądową, być może mają one coś wspólnego z rejestrem opłat za wodomierze lub naliczonymi odsetkami karnymi. W załączeniu kartoteka finansowa powodów za okres od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2011 r. otrzymana z SM Karwiny wraz z pismem z 1 sierpnia 2012 r.

Biegła Sądowa pisze: „Kwota powyższych kosztów wynika z dokumentów określających wartość poniesionych wydatków bez żadnych upustów, dofinansowań czy innych ulg.” Na ten temat wypowiemy się w dalszej części oceny tego dowodu, teraz należy tylko stwierdzić, że w sytuacji, kiedy Powodowie wpłacają kwoty na poczet kosztów w formie zaliczek, a rozliczenie kosztów następuje na koniec roku, problematyka bonifikat czy dofinansowań nie ma dla Powodów istotnego znaczenia. Problem pojawiłby się wtedy, gdyby wysokość zaliczek została znacznie niedoszacowana, lub znacznie przeszacowana.

Biegła Sądowa wykazała na 31 grudnia 2010 r. jako kwotę zobowiązania z tytułu eksploatacji i konserwacji kwotę 47,19 zł, to oznacza, że w formie milczącego akceptu przyjęła argumentację Pozwanej, nie zgadzając się z argumentacją Powodów.

Ze względu na traktowanie wszystkich opłat wchodzących w skład wymiarów opłat jako jedno zobowiązanie dla celów naliczenia odsetek za przekroczenie terminów płatności istotne jest zaksięgowanie nadpłaty z tytułu opłat za eksploatację i konserwację najpóźniej 31 grudnia 2010 r. Nadpłata Powodów za 2010 r. nie została wykazana w księgach 2010 r. Świadczy o tym załączona kartoteka finansowa. Rodzi się podejrzenie, że kartoteka finansowa Powodów nie była przedmiotem analizy przez Biegłą Sądową ponieważ psuje fałszywy obraz wykazany w opinii. Na dzień 31 grudnia 2010 r. brakuje księgowania:

Wn rozrachunki z Powodami,

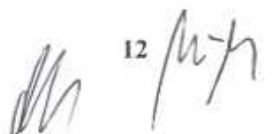
Ma koszty bezpośrednie

Brak takiego księgowania zniekształca wynik finansowy Spółdzielni, który jest ustalony niezgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów (Art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości).

Co więcej: rozliczenie opłat z tytułu mediów za okres od 1 czerwca do 30 listopada 2010 r. na kwotę 243,12 zł (załącznik nr 3 do pozwu) zostało zaksięgowane w lutym 2011 r., a więc przed sporządzeniem sprawozdania finansowego za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2010 r., przed zbadaniem go przez Biegłych Rewidentów i przed zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Wobec tego nic nie stało na przeszkodzie, aby ująć to rozliczenie w księgach rachunkowych w 2010 r. zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów (Art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości):

Wn rozrachunki z Powodami,

Ma koszty bezpośrednie.

12 

Ta zasada odnosi się do wszystkich lokatorów i ma niebagatelny wpływ na wysokość naliczanych odsetek. Gdyby nadpłata Powodów z tytułu eksploatacji i konserwacji i rozliczenie mediów zostały zaksięgowane w grudniu 2010 r., a nie wcale lub w lutym 2011 r., to okazałoby się, że Pozwana nie tylko nie ma zobowiązania wobec Pozwanej, jak to wynika z kartoteki finansowej Powodów, ale to Pozwana ma zobowiązanie wobec Powodów.

Nie występujemy do Sądu o niezgodne z prawem naliczenie odsetek z następujących powodów:

- a) wyrok w niniejszej sprawie zdecyduje również o tym, że żadne odsetki nie należą się Pozwanej,
- b) kwota odsetek nie jest istotna,
- c) trzeba być optymistą, żeby założyć że Pozwana zrozumie dlaczego źle nalicza odsetki za przekroczenie terminu płatności, jeżeli nie rozumie sposobu rozliczenia należności Powodów od Pozwanej zawartego w załączniku 3 do pozwu.

Na te dwa błędy SM Karwiny nakłada trzeci błąd księgowy:

Podając jako podstawę Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Walne Zgromadzenie Spółdzielni SM Karwiny podjęło w dniu 11 czerwca 2011 r. uchwałę nr 1/WZ/2011 (załącznik do odpowiedzi na pozew z 19 grudnia 2011 r.) w której wykazuje: „zmianę stanu produktów w kwocie 406.230,94 zł stanowiącą różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, która obejmuje: a) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu: eksploatacji 1 nieruchomości budynkowej oraz garaży i miejsc postojowych w kwocie 5.888,64 zł; b) nadwyżki kosztów nad przychodami z tytułu: eksploatacji 95 nieruchomości budynkowych w kwocie 412.119,58 zł.”

W tej nadwyżce znajduje się nadpłata powodów, jednakże nie da się określić w której pozycji, ponieważ SM Karwiny ustaliła powyższą nadwyżkę kosztów nad przychodami na poziomie każdej nieruchomości. Nadpłata powodów została zaksięgowana i wykazana jako składnik salda sald nadpłat i niedopłat wszystkich lokatorów nieruchomości Porazińskiej 10.

Kwoty nadwyżek zostały zaksięgowane i wykazane w bilansie na 31 grudnia 2010 r. (w załączeniu) w pozycjach:

- a) jako aktywa w pozycji: „IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzynarodowe” w kwocie 412.119,58 zł;
- b) jako pasywa w pozycji: „IV. 2 – Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe” w kwocie 5.888,64 zł;

oraz w rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 30 grudnia 2010 r. (w załączeniu):

- c) na zwiększenie przychodów w pozycji „A II Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia; zmniejszenie wartość ujemna)” w kwocie 406.230,94;

Te kwoty, ich metody księgowania oraz prezentacja w bilansie i rachunku zysków i strat są niezgodne z ustawą o rachunkowości oraz z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z następujących powodów:

1. Każda nadwyżka kosztów nad przychodami jest z punktu widzenia ustawy o rachunkowości wynikiem finansowym (zyskiem lub stratą) wobec tego powinna być wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji: „zysk/strata netto”.

2. Zmiana stanu produktów stanowi różnicę pomiędzy wartością produktów (produktów, produkcji w toku, rozliczeń międzyokresowych czynnych i biernych kosztów działalności operacyjnej) na początek i koniec roku, co na poziomie ksiąg rachunkowych stanowi różnicę pomiędzy zespołem kont „4” koszty według układu rodzajowego, a „5” koszty według miejsc powstawania. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami nie stanowi zmiany stanu produktów.

3. Aktywowanie nadwyżki kosztów nad przychodami stanowi błąd księgowy (dawniej zwany fundamentalnym błędem księgowym). Definicja aktywa zgodnie z ustawą o rachunkowości jest następująca: (Art. 1 ust. 3 pkt 12)): „Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) aktywach - rozumie się przez to kontrolowane przez jednostkę zasoby majątkowe o wiarygodnie określonej wartości, powstałe w wyniku przeszłych zdarzeń, które spowodują w przyszłości wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych”. Nadwyżka kosztów nad przychodami nie spełnia tej definicji.

Księgowanie nadwyżki kosztów nad przychodami powinno odbyć się w następujący sposób:

Wn rozrachunki z lokatorami (należności SM Karwiny, zobowiązania lokatorów)
Ma rozliczenie kosztów

Nadwyżkę przychodów nad kosztami księguje się odwrotnie:

Wn rozliczenie kosztów
Ma rozrachunki z lokatorami (zobowiązania SM Karwiny, należności lokatorów)

Ujście księgowe nadwyżki kosztów nad przychodami i przychodów nad kosztami przez SM Karwiny jest niezgodne z zasadą współmierności przychodów i kosztów (Art. 6 ust.1 ustawy o rachunkowości) i z zasadą „true and fair view” (Art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości), zawiąza aktywa i wynik finansowy, zaniża zobowiązania i wprowadza w błąd czytelników sprawozdania finansowego. Na przykład: są oni przekonani, że zysk netto wynosi 1.963.860,59 zł, podczas gdy tak naprawdę jest to inna kwota. Kwota, której nie jesteśmy stanie wyliczyć, gdyż nie znamy wartości sald nadpłat i niedopłat wszystkich nieczłonków.

Spółdzielnia powinna wykazać zysk netto w następujący, prawidłowy sposób (przyjmujemy założenie, że zysk z działalności gospodarczej jest wyliczony w prawidłowy sposób, co nie jest pewne):

Zysk netto:

W tym: zysk netto z pożytków i działalności gospodarczej:	-----,-- 1.963.860,59
nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu eksploatacji i konserwacji podstawowej	-----,--

Następnie Walne Zgromadzenie Spółdzielni mogłoby dokonać pokrycia nadwyżki kosztów dotyczącej działalności eksploatacyjnej z zysku netto dotyczącego działalności gospodarczej (Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), lub też zobowiązać członków spółdzielni do dokonania dopłat na pokrycie nadwyżki kosztów.

Nie ma też żadnej sprzeczności pomiędzy przepisami ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ani też nie występuje sytuacja, w której przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zastępują przepisy ustawy o rachunkowości lub odwrotnie.

Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ma brzmienie: „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.” Co oznacza dla członków spółdzielni (Art. 1 ust. 3: „Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie umowy mienie jej członków”) następujący sposób rozliczenia:

+ Art. 4 ust. 1	przychody od członków spółdzielni
+ Art. 4 ust. 1 ¹	przychody od nieczłonków, którym przysługują własnościowe prawa do lokali
+ Art. 4 ust. 2	przychody od członków, właścicieli lokali
+ Art. 4 ust. 3	przychody od nieczłonków, właścicieli lokali
- Art. 6 ust. 1	koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości
=	nadwyżka kosztów lub przychodów

Ponieważ Art. 6 ust. 1 nie dotyczy nieczłonków, których dotyczy Art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia powinna nadpłaty i niedopłaty nieczłonków zaksięgować bezpośrednio na kontach (kartotekach finansowych) rozrachunków nieczłonków. Kwota nadpłat lub niedopłat członków może zostać zaksięgowana saldami, które powstały na poszczególnych nieruchomościach na zbiorczym koncie rozrachunków. Zgodnie z zasadą bezwynikowości rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania (do momentu oddzielenia kosztów remontów była to zasada bezwynikowości działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi) kwoty dotyczące spółdzielców mogą zostać odksięgowane w przyszłym roku obrotowym na przychody lub koszty (analogicznie jak niezrealizowane różnice kursowe) po podjęciu odpowiedniej uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, przy czym Walne Zgromadzenie Spółdzielni nie musi podjąć takiej uchwały. Zgodnie z Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: „Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.” Zarząd SM Karwiny w tym przypadku interpretuje „może” jako „musi”, wchodzi

w kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, dokonuje księgowania niezgodnych z obowiązującymi przepisami i wykazuje zawyżony zysk netto.

Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mówi o kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zgodnie z § 124 Statutu: „1. Na koszty eksploatacji i utrzymania (...) składają się koszty: 1) administrowania nieruchomości oraz odpisy na fundusz remontowy, 2) dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków, 3) usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”

W opinii Biegłej Sądowej ten sam § 124 statutu jest zacytowany w inny sposób (różnice są zaznaczone drukiem pogrubionym i kursywą):

„1. Na koszty eksploatacji i utrzymania (...) składają się *w szczególności* koszty: 1) administrowania nieruchomości, *ubezpieczeń, podatków, opłaty* (chyba opłat – uwaga WM) *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, sprzątania i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”

Korzystaliśmy ze statutu stanowiącego załącznik do pisma procesowego Pozwanej z dnia 29 marca 2012 r., którego strony 1, 3, 5 i 7 są opieczętowane i podpisane przez Radcę Prawnego Rafała Kurka. Ta wersja statutu obowiązywała od 4 października 2008 r. Biegła Sądowa zacytowała treść Statutu zgodną z wersją jednolitą znajdującą się na stronie internetowej Pozwanej (odpowiednia strona w załączeniu) po zmianach przyległych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2011 r. (projekt uchwały ściągnięty z Internetu w załączeniu). Może to świadczyć o:

- skrajnym braku profesjonalizmu,
- przekonaniem Biegłej Sądowej, że prawo działa wstecz.

Niezależnie od tego, którą wersję Statutu przyjmujemy:

- załączoną do akt sprawy,
- w brzmieniu proponowanym na Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2011 r.,
- w brzmieniu podanym przez Biegłą Sądową zgodnym z tekstem jednolitym załączonym w Internecie (znowu spotykamy się z niechlujstwem),

należy pamiętać o tym, że:

a) wymienione koszty ubezpieczeń, podatków, dostaw gazu itp. mogą dotyczyć tylko kosztów eksploatacji i utrzymania. Nie można interpretować tej normy Statutu w ten sposób, że wszystkie koszty ubezpieczeń, podatków, dostaw gazu, nawet te stanowiące koszty ogólne GKR i ogólne zarządu, stanowią koszty eksploatacji i utrzymania;

b) kosztów administrowania nieruchomości nie można utożsamiać z kosztami ogólnymi GKR i kosztami ogólnymi zarządu. Pojęcie kosztów administrowania jest zbliżone z pojęciem

16 M-H

kosztów sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Wspomniana uchwała nr 1/WZ/2011 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni z 11 czerwca 2011 r. w § 2 stwierdza, że nadwyżkę kosztów nad przychodami za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. stanowią w szczególności koszty zarządzania Spółdzielnią, a więc koszty ogólne zarządu, które zgodnie z ustawą o rachunkowości nie mogą być aktywowane, a w każdym przypadku stanowią koszty bieżącego okresu (Art. 28 ust. 3);

Jak już wspominaliśmy na str. 10 niniejszej oceny dowodu w postaci opinii Biegłej Sądowej relacje pomiędzy poszczególnymi kategoriami kosztów możemy przedstawić w następujący sposób:

Koszty bezpośrednie	Koszty administrowania (zarządu) nieruchomością
Koszty ogólne Zarządu i koszty ogólne GKR	Koszty funkcjonowania spółdzielni itp.

c) koszty odpisów na fundusz remontowy (Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) nie stanowią kosztów eksploatacji i utrzymania (Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Są to koszty o znaczeniach przeciwstawnych, które razem stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W tym zakresie § 123 statutu jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa. Biegła Sądowa napisała na str. 13 opinii, że nie stwierdziła niezgodności pomiędzy postanowieniami statutu, a ustawami.

Ustawodawca celowo oddzielił koszty eksploatacji i utrzymania od kosztów remontów, ponieważ pierwsze dotyczą kosztów zwykłego zarządu, a drugie kosztów czynności przekraczających zwykły zarząd.

Gdyby kwoty opisane powyżej zostały prawidłowo ujęte w księgach rachunkowych należność Powodów na 31 grudnia 2010 r. wzrosłaby w znaczący sposób, ale nie jesteśmy w stanie wyliczyć, ani oszacować tej kwoty w sposób wiarygodny. W każdym razie nie było żadnej podstawy do naliczania przez Pozwaną odsetek za przekroczenie terminu płatności.

Konkluzja: wysokość zobowiązania Powodów w stosunku do Pozwanej ustalona na 31 grudnia 2010 r., w tym wysokość należności Pozwanej od Powodów z tytułu nadpłaty dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania została ustalona i wykazana w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym niezgodnie z Art. 4 ust. 4, Art. 6 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Art. 4 ust. 1 i 2, Art. 6 ust. 1, Art. 28 ust. 3 i Art. 42 ust. 2 ustawy o rachunkowości, Art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. § 124 ust. 1 Statutu jest sprzeczny z artykułami prawa wykazanymi powyżej.

VII. Nadpłata i jej zwrot

Ponieważ Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie dotyczy nieczłonków spółdzielni, nadpłata na koniec roku obrotowego nie jest rozliczana w następnym roku. Sposób rozliczenia tej nadpłaty powinien być uzgodniony w umowie zawartej pomiędzy Powodami i Pozwaną na mocy Art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponieważ SM Karwiny odmówiła podpisania takiej umowy, przepisami regulującymi problemy związane ze zwrotem nadpłaty są przepisy kodeksu cywilnego (zwłaszcza Art. 190, Art. 208 i Art. 460) Spółdzielnia powinna

17  

bezwzględnie zwrócić nadpłatę Powodom lub za ich zgodą zaliczyć ją na poczet następnego roku.

Biegła Sądowa twierdzi: „Kwota ta (nadpłata – uwaga WM) winna wpłynąć na ustalenie opłat powodów z tego tytułu (kosztów eksploatacji i konserwacji – uwaga WM) w następnym roku. Powstaje pytanie: co to znaczy „winna wpłynąć”?

Naszym zdaniem, jeżeli zgodzilibyśmy się na zaliczenie nadpłaty na poczet rozliczeń za następny rok obrotowy, to powinno się to odbyć w ten sposób, że wyliczona na podstawie planu społeczno-gospodarczego roczna opłata dla naszego lokalu za eksploatację i konserwację powinna zostać podzielona na dwanaście miesięcy. Jedna z ustalonych w ten sposób jedna z opłat miesięcznych powinna zostać pomniejszona o kwotę nadpłaty.

SM Karwiny wykazuje nadpłatę 51,78 na karcie analitycznej „Przychody i koszty za 2011 rok dotyczące lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. Porazińskiej 10/B” (załącznik nr 4 do Rozszerzenia pozwu z 24 września 2012 r.), co nie znajduje odzwierciedlenia na karcie finansowej Powodów, co powoduje naliczanie przez Pozwaną odsetek ze przekroczenie terminów płatności, mimo tego, że Powodowie nadpłacili kwoty dotyczące kosztów w 2010 r.

Kwota nadpłaty nie ma także żadnego wpływu na wysokość opłat w 2011 r. ponieważ SM Karwiny ustaliła jedną średnią opłatę dla wszystkich lokatorów spółdzielni, którzy są członkami spółdzielni oraz jedną średnią opłatę dla wszystkich lokatorów, którzy nie są członkami spółdzielni. Opłata dla nieczłonków stanowi 110% opłaty dla członków.

Konkluzja: zaliczenie nadpłaty Powodów na poczet następnego roku jest niezgodnie z Art. 6 ust. 1 w związku z Art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Art. 190, Art. 208 i Art. 460 kodeksu cywilnego.

VIII Fundusz Remontowy

Uchwałą nr 5/WZ/2009 z 23 maja 2009 r. (załącznik do odpowiedzi na pozew z 19 grudnia 2011 r.) Walne Zgromadzenie Spółdzielni powołując się na Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przekazało kwotę 1.268.251,46 zł z nadwyżki bilansowej na zasilenie funduszu remontowego.

Powołując się na tą uchwałę Rada Nadzorcza uchwałą nr 148/17/RN/2009 r. (załącznik nr 10 do pozwu) ustaliła następujące opłaty dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

- a) dla eksploatacji podstawowej - 110% stawki dla członka,
- b) dla konserwacji – 110% stawki dla członka,
- c) dla funduszu remontowego – 150% stawki dla członka.

Zróznicowanie stawek dla eksploatacji i konserwacji, poza tym, że dyskryminuje grupę społeczną, którą są nieczłonkowie, nie miała w 2010 r. praktycznego znaczenia dla Powodów, ponieważ z powodów opisanych wyżej istotne było tylko rozliczenie roczne tych opłat.

Zróznicowanie stawek dla funduszu remontowego pozostawiło trwale skutki dyskryminujące nieczłonków, ponieważ kosztów funduszu remontowego nie rozlicza się na koniec roku.

Sytuacja, w której nikt nie jest dyskryminowany miałaby miejsce wtedy, gdyby wszyscy lokatorzy (członkowie i nieczłonkowie) płacili składkę na fundusz remontowy w takiej samej wysokości. Spółdzielnia może dokonać dopłaty do funduszu remontowego z zysku w dowolnej wysokości. Spółdzielnia może w umowie o zarząd nieruchomością wspólną zawartą z nieczłonkiem zawrzeć wymóg, że jeżeli taka dopłata nastąpi, nieczłonek może dokonać wpłaty na fundusz remontowy w proporcjonalnej wysokości. Nie można mu tego narzucić siłą, gdyż zasoby gotówkowe nieczłonka nie zależą od uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Powszechne ostatnio orzecznictwo sądowe dotyczące podatku dochodowego od osób fizycznych uznaje, że otrzymanych świadczeń nie opodatkowuje się, jeżeli nie można zidentyfikować świadczeniobiorców. Tak jest w przypadku, gdy dopłata przeznaczona jest na fundusz remontowy.

W przypadku jednak, gdy ~~Powód~~ ^{bonifikata} ustala dwie stawki: inną dla członków i inną dla nieczłonków motywując to dopłatą do funduszu remontowego, mamy do czynienia ze świadczeniem właścicielskim, którego wartość może zostać dokładnie obliczona, a świadczeniobiorca dokładnie określony. Nie ma znaczenia, czy nazwiemy to bonifikatą, czy określimy inaczej.

Przy okazji przypominam, że teorię „bonifikaty” wysunęła Pozwana. Potem się z niej wycofała.

Ryzyko, że organa skarbowe rozpoznają dopłatę do funduszu remontowego jako opodatkowane świadczenie właścielskie jest tym większe, że uchwała Walnego Zgromadzenia Spółdzielni powołuje się na Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w którym jest przyzwolenie tylko na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a wydatki z funduszu remontowego nie są, zgodnie z Art. 6 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wydatkami na eksploatację i utrzymanie. W praktyce, biorąc pod uwagę istotę czynności i działań, można stwierdzić, że wydatki eksploatacyjne stanowią marginalny procent wszystkich wydatków z funduszu remontowego.

Stosując politykę dyskryminacji nieczłonków Zarząd naraża członków spółdzielni na zapłacenie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Sformułowania § 123 ust. 4 i 5 mogą powodować dyskryminację nieczłonków w zależności od tego, jaka interpretacja tych przepisów zostanie przyjęta. Ust. 5 dotyczy wpłat na fundusz remontowy i rozpoczyna się tak: „Członkowie (w domyśle: Spółdzielni – uwaga WM), o których mowa w ust. 1-4 (...)”. Problem w tym, że ust. 4 dotyczy właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni. Z drugiej strony możliwa jest także taka oto interpretacja zbiegu tych norm prawnych, że nieczłonkowie nie są zobowiązani do wpłat jakichkolwiek składek na fundusz remontowy. Taka interpretacja oznaczałaby dyskryminację członków Spółdzielni.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami mamy do czynienia z sytuacją, w której decyzja o wysokości składek i wydatków z funduszu remontowego przekraczając zakres zwykłego zarządu wymaga, zgodnie z Art. 199 kodeksu cywilnego, zgody właścicieli nieruchomości wspólnej nie będących członkami spółdzielni.

Konkluzja: odpisy na fundusz remontowy zostały ustalone niezgodnie z Art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, z Art. 6 ust. 1 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z Art. 199 kodeksu cywilnego, z Art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

IX. Rachunkowość a zgodne z prawem rozliczenie Powodów

Gdybyśmy nawet uznali, że rachunkowość finansowa Pozwanej jest prowadzona prawidłowo, to i tak nie zwalnia to Pozwanej od rozliczenia się z Powodami w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami. Pozwana może dokonać takiego rozliczenia pozaksięgowo np. przy użyciu danych pochodzących z rachunkowości zarządczej, controllingu lub w każdy inny dowolny sposób.

X. Ocena dowodu w postaci niniejszej opinii Biegłej Sądowej

Oceny opinii łatwiej dokonać zwracając uwagę na to, czego w niej nie ma, niż na to co w niej jest. Jest w niej:

a) znajomość rachunkowości komunistycznej z czasów sprzed 1989 r., tak jakby po tym roku nic się nie zmieniło, a przecież jak mawiał Jacek Federowicz w 1981 r. „Trzeba się uczyć od prymusa”; brak kompetencji co do zasad rachunkowości stosowanej po 1989 r.,

b) stosowanie odwróconej hierarchii aktów prawnych:

Zarządzenia Zarządu (w tym przede wszystkim plan kont)	Najważniejsze akty prawne
Uchwały Rady Nadzorczej	Bardzo ważne
Statut	Istotny
Ustawy	O ile nie są sprzeczne ze statutem
Konstytucja	Znaczenie propagandowe
Prawa człowieka i obywatela	Balast

c) opis rachunkowości Pozwanej,

d) zgoda na rażące naruszenie prawa przez Pozwaną; treść opinii pozostaje w wyraźnej sprzeczności z treścią obowiązujących przepisów prawa;

e) brak profesjonalizmu, a w niektórych fragmentach niechlujstwo przy sporządzaniu opinii.

Brak w opinii:

a) opinii na temat argumentów obu stron,

Kwestionujemy opinię Biegłej Sądowej w całości i wnioskujemy o odrzucenie jej w całości na koszt Biegłej Sądowej.

Zarzuty do tak nieprofesjonalnej opinii są trudne do sformułowania. Niniejsza swobodna ocena dowodu to jeden wielki zarzut do opinii.

Opinie o takiej jakości są powodem wysokich odszkodowań, które płaci Rzeczpospolita Polska w wyniku niekorzystnych wyroków wydawanych przez Trybunał Praw Człowieka i Obywatela w Strasburgu.

Powodowie nie mają pytań do Biegłej Sądowej, formułowanie pytań do opinii o tak niskiej jakości podnosiłoby jej wartość.

Nie widzimy potrzeby wzywania Biegłej Sądowej na rozprawę. Jednakże jeżeli rezygnacja z wezwania Biegłej Sądowej miałaby skutkować uznaniem, że nie kwestionujemy opinii, jak to wynika z zawiadomienia o rozprawie (nie jesteśmy prawnikami, aby rozumieć takie niuanse procesowe) wnosimy o wezwanie Biegłej Sądowej na rozprawę i zadanie następującego pytania:

Jak to się stało, że Biegła Sądowa korzystała ze statutu Pozwanej, który nie stanowi załącznika do akt sprawy?



Waldemar Mierniczek

Załączniki:

1. Karta finansowa Powodów za okres od 1 stycznia 2010 r. do 3 grudnia 2011 r.
2. Bilans na 31 grudnia 2010 r. w wersji niezbadanej przez Biegłego Rewidenta (ze strony internetowej SM Karwiny)
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010 r. w wersji niezbadanej przez Biegłego Rewidenta (ze strony internetowej SM Karwiny)
4. § 124 Statutu w brzmieniu na dzień 2 października 2012 r. (ze strony internetowej Pozwanej)
5. § 124 Statutu w brzmieniu proponowanym na Zwyczajne Zgromadzenie Spółdzielni w 2011 r. (ze strony internetowej Pozwanej)