

Gdynia, dnia 19.12.2011r.

SĄD REJONOWY W GDYNI  
WYDZIAŁ I CYWILNY  
PL. KONSTITUCJI 5  
81-969 GDYNIA

**Powód:**

WALDEMAR MIERNICZEK  
ul. J. Porazińskiej 1B/2  
81-593 Gdynia

**POZWANY:** SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KARWINY” W GDYNI  
ul. Korzenna 15  
81-587 Gdynia  
reprezentowany przez  
radcę prawnego Rafała Kurka

1244  
SYGN. AKT I C 1224/11/M

**ODPOWIEDŹ NA POZEW**

W imieniu pozwanego, powołując się na załączone pełnomocnictwo, w odpowiedzi na pozew doręczony pozwanemu w dniu 05.12.2011 r. wnoszę:

1. oddalenie powództwa w całości
2. zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 17 zł
3. przesłuchanie członków Zarządu pozwanej Spółdzielni, na okoliczność zasad ustalania opłat obowiązujących w pozwanej Spółdzielni, sposobu rozliczania kosztów i przychodów Spółdzielni, prawidłowości ustalenia opłat dla powodów

**UZASADNIENIE**

Pozew nie zasługuje na uwzględnienie. W zakresie żądania nakazania wydania przez pozwanego wskazanej w pozwie dokumentacji, to z pozwu absolutnie nie wynika uzasadnienie przedmiotowego żądania. Powodowie nie wskazują, dlaczego w jakim celu i na jakiej podstawie domagają się wydania wskazanych w pozwie dokumentów. Pozwany wskazuje, iż zakres dokumentacji i informacji, jakich mogą się domagać powodowie, wyznacza treść art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej uosm). Zgodnie z treścią przedmiotowego przepisu, Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego człon-

kiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Taka kalkulacja, jak też dokumenty stanowiące podstawę kalkulacji, zostały powodom przez Spółdzielnię przedstawione w obszernej korespondencji, co znajduje potwierdzenie w dokumentacji, którą powodowie przytaczają w pozwie. Wbrew twierdzeniu powodów, Spółdzielnia nie odmawiała powodom przekazywania niezbędnych informacji i dokumentów, ale udostępniła je na żądanie powodów, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami. Powodowie niesłusznie odwołują się do przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności i zasadach zarządu rzeczą wspólną, gdyż nie mają one w niniejszej sprawie zastosowania, bowiem pierwszeństwo ma w tym zakresie ustawa uosm jako *lex specialis*.

Skoro z art. 4 ust. 6<sup>4</sup> uosm wynika, iż zakres uprawnień właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni, a więc osób znajdujących się takiej sytuacji prawnej ja powodowie, w kwestii uzyskania informacji o wysokości opłat, obejmuje prawo uzyskania kalkulacji wysokości opłat, to nie ma uzasadnienia dla żądania przez powodów dokumentacji ponad ten zakres. Dokumentacja, której wydania domagają się powodowie w pozwie, w całości wykracza poza zakres określony w art. 4 ust. 6<sup>4</sup> uosm i stąd też brak podstaw do uwzględnienia żądania powodów.

W zakresie żądania zwrotu nadpłaconej kwoty z tytułu opłat, to w pierwszej kolejności pozwany wskazuje, iż zgodnie z art. 4 ust. 8 uosm, członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

Powodowie nie wskazują, jaką zmianę wysokości opłat kwestionują, co więcej z uzasadnienia pozwu wynika, iż kwestionują oni nie tyle zmianę, co sposób ustalenia opłat. Ponadto jak wynika z pozwu, kwestionują oni wyliczenie tych opłat, które już zostały uiszczone na rzecz Spółdzielni. W tym kontekście powództwo pozbawione jest podstaw prawnych i stąd jako oczywiście bezzasadne winno być oddalone. Nie dotyczy ono bowiem sytuacji wskazanej w art. 4 ust. 8 uosm.

Bez względu na powyższe, powodowie przedstawiając zarzut niewłaściwego wyliczenia opłat przez Spółdzielnię, nie wskazują w pozwie, które opłaty ich zdaniem i w jakiej wysokości zostały błędnie wyliczone przez Spółdzielnię. Powodowie przedstawiają jedynie ogólnikowe zastrzeżenia co do zasad rozliczania przez Spółdzielnię po-



szczególnych kosztów i przychodów w skali jej całej działalności. W pozwie wskazana została jako wartość żądania kwota rzekomo zawyżonych opłat, ale brak przedstawienia jej kalkulacji, nie jest wskazane z jakiego tytułu i za jaki okres miała powstać rzekoma nadpłata. Co więcej, powodowie w ostatnim przedsądowym wezwaniu do Spółdzielni z sierpnia 2011 r. (załącznik nr 18 do pozwu) wskazywali jako kwotę nadpłaty 1.110,78 zł, a więc kwotę inną niż wskazana w pozwie. Zatem z tych względów nie jest możliwe odniesienie się do kwoty żądania wskazanej w pozwie.

Sami powodowie przyznają na str. 12 pozwu, że ich wyliczenia mają charakter szacunkowy i niepełny, co także dodatkowo podważa wiarygodność kwoty podanej w żądaniu pozwu i zasadność żądania co do zasady.

Pozwany stanowczo stwierdza, iż prawidłowo dokonał wyliczenia opłat dla powodów i brak podstaw do kwestionowania wysokości opłat uiszczonych przez powodów. Natomiast co do poszczególnych zastrzeżeń powodów co do zasad rozliczeń obowiązujących w Spółdzielni, wskazanych w pozwie, pozwany wskazuje co następuje.

Powodowie przedstawiają na str. 8 pozwu tabelę, którą sami określają jako „przykład teoretyczny”, zawierającą zestawienia obrazujące, jak zdaniem powodów winna wyglądać kalkulacja zaliczek na opłaty dla osoby będącej członkiem spółdzielni i właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni. Jednakże z tabeli i uzasadnienia pozwu wynika w sposób niezbity, iż powodowie próbują wykonać symulację wyliczeń opłat w sposób właściwy dla funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z ustawą o własności lokali, a nie wg zasad obowiązujących w spółdzielni mieszkaniowej. Tymczasem stosownie do art. 27 ust. 1-3 uosm, wyodrębnienie własności lokali w budynku nie oznacza, iż stosuje się automatycznie przepisy ustawy o własności lokali o wspólnocie mieszkaniowej. Dokonane przez Spółdzielnię wyliczenie opłat w skali całej Spółdzielni, w tym dla lokatorów budynku przy ul. Porazińskiej 10, jest właściwe i zgodne z przepisami uosm. Przy czym występowanie różnic pomiędzy wymiarem opłat dla członków i nieczłonków – objawiające się w obciążaniu nieczłonków wyższymi opłatami – charakterystyczne jest dla funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej, która zgodnie z art. 5 ust. 2 uosm, ma prawo rozliczać na opłaty należne od członków pożytki i inne przychody z własnej działalności. W ten właśnie sposób członkowie korzystają z przychodów z działalności spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi działalność non profit, stąd wypracowany z działalności przychód musi być rozdysponowany pomiędzy członków.

Odnośnie wysokości pożytków uzyskiwanych przez SM Karwiny z nieruchomości wspólnej Porazińskiej 10, powodowie, wbrew twierdzeniu w pozwie, otrzymali od pozwanej informację o wysokości pożytków. W wydruku załączonym do pisma SM



Karwiny z dnia 28.03.2011 r. (zał. nr 16 do pozwu), w tabeli na str. 2 wydruku w pierwszym wierszu umieszczona została pozycja „Pożytki – pomieszczenia dodatkowe (dochód)” w kwocie 465,59 zł. Dochód ten, w przeliczeniu na udział przysługujący powodom w nieruchomości wspólnej, wyniósł 11,74 zł (wyliczenie wg pisma SM Karwiny z dnia 28.06.2011 r. – zał. nr 17 do pozwu).

Co do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, to pozwany podtrzymuje w pełni stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 15.06.2010 r. Cały teren Spółdzielni stanowi teren wspólnego osiedla, przeznaczony do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu i stąd też w skali całego osiedla dokonywane jest rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania (art 4 pkt 4 uosm). Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu „Karwiny”, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości z wyłączeniem terenu wyodrębnionego pod garaże spółdzielni, oraz terenu, który jest związany z działalnością gospodarczą spółdzielni. Są to w szczególności chodniki i ciągi pieszo jezdne, ulice wewnętrzne osiedla, parkingi, zatoki postojowe, oświetlenie terenów i ulic, mała architektura i tereny zielone. Są one przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców spółdzielni na równych prawach. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności: koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym: utrzymanie czystości i konserwacji zieleni, drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne, energia elektryczna, koszty ogólne zarządu spółdzielni, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów oraz inne koszty ponoszone na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie całego osiedla „Karwiny” proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości. Treść art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje wprost taką możliwość rozliczania kosztów i stąd działanie Spółdzielni i dokonywane rozliczenie kosztów zarządu nieruchomościami wspólnymi w skali całego osiedla odpowiada treści ustawy. Wbrew twierdzeniu powodów, nie obowiązują żadne przepisy nakładające na spółdzielnię obowiązek sporządzenia „*planu lub zestawienia, które przyporządkowuje nieruchomości służące wspólnemu korzystaniu do nieruchomości mieszkalnych, których lokatorzy korzystają z tych nieruchomości wspólnych*”.

Kalkulacja kosztów wspólnych, w tym kosztów zarządu nieruchomością wspólną także została przedstawiona w wydruku przedstawionym powodom w piśmie z

28.03.2011 r. Wbrew twierdzeniom powodów, SM Karwiny nie musi posiadać udziału na koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty własne czyli zarządu spółdzielnią. Tak długo jak do nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 nie będą miały zastosowania przepisy regulujące rozliczanie kosztów dla wspólnoty mieszkaniowej (gdzie przewidziane jest wyodrębnienie kosztów zarządu nieruchomością wspólną), nie ma podstaw do rozliczania kosztów zarządu według twierdzeń powodów.

Nie jest przy tym zrozumiałe dla pozwanego, co powodowie rozumieją pod pojęciem „*pozostałych nieruchomości spółdzielni*” (wiersz 4 w tabeli), który to koszt wg symulacji powodów winien obciążać wyłącznie członków spółdzielni. zdaniem .

Niezrozumiałe jest również, dlaczego powodowie oszacowują koszty zarządu nieruchomością wspólną na 30% ogólnych kosztów zarządu. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że w uosm nie występuje pojęcie „koszty zarządu nieruchomością wspólną”. Jak wyżej wskazano, jest to pojęcie właściwe dla ustawy o własności lokali. Koszty ogólne zarządu są dzielone zgodnie z art 15 ust 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (updop), czyli koszty te ustala się w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł (gospodarka zasobami mieszkaniowymi i pozostała działalność) w ogólnej kwocie przychodów, a w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypisane koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

Twierdzenie powodów o nierozliczeniu się przez Spółdzielnię z zapłaconych zaliczek jest bezpodstawne i nieuzasadnione. Powodowie nie wskazują, z jakich to zaliczek rzekomo nie rozliczyła się Spółdzielnia, nie przedstawiają żadnych dowodów na to twierdzenie, a Spółdzielnia stanowczo je kwestionuje.

Co do twierdzeń powodów o nadwyżce wynikającej z rozliczenia z dnia 28.06.2011 r. przedstawionego przez Zarząd, w kwocie 51,80 zł, to pozwany wskazuje, iż z przedmiotowego rozliczenia nie wynika wskazywana przez powodów kwota. W przedmiotowym dokumencie obejmującym rozliczenie opłat za lokal mieszkalny Porazińskiej 10/B2 za 2010 r. wskazano nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 40,04 zł. Nawet jeżeli doliczyć do tej kwoty sumę nieobjętą zestawieniem, a wskazaną w dokumencie, z tytułu przypadających na lokal pożytków z nieruchomości wspólnej za 2010 r. (11,74 zł), otrzymujemy wynik 51,78 zł, a więc inny od kwoty wskazanej w pozwie.



Pozwany wskazuje, iż kwoty nadwyżki oraz pożytków, wskazane w dokumencie, zostały zaliczone na pokrycie wydatków nieruchomości w roku następnym, zgodnie z art. 5 ust. 1 i art 6 ust. 1 uosm.

Co do funduszu remontowego, wywody powodów są absolutnie pozbawione merytorycznego znaczenia i świadczą o ignorancji w zakresie przepisów obowiązujących w zakresie zasad rozliczenia funduszu remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych. Także w tym zakresie powodowie odwołują się do zasad obowiązujących dla wspólnot mieszkaniowych. Pozwana wskazuje, iż zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup>. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. 1-2 i 4;
- 2) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3; ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Tak więc powyższy przepis uosm, w zakresie wpływów i wydatków funduszu remontowego odnosi się tylko do prowadzenia przez Zarząd ewidencji na poszczególne nieruchomości (a nie rozliczenia).

Z kolei art. 5 ust. 2 uosm stanowi, iż 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Zwrot „w szczególności” oznacza, iż spółdzielnia może przeznaczyć pożytki o przychody nie tylko na cele związane z pokrywaniem wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, ale także na inne cele. Wbrew twierdzeniu powodów, może być to więc także cel związany z remontami zasobów mieszkaniowych, tak jak zdecydowano o tym w pozwanej Spółdzielni. W komentarzu do uosm wskazuje się wprost, iż spółdzielnia może przeznaczyć uzyskane dochody (zysk) także na wydatki związane z remontami i modernizacją, w zakresie obciążającym członków.

(A. Stefaniak „Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz Orzecznictwo” Wyd. X zmienione, W-wa 2009 r., str. 217).

Zaznaczyć należy, iż decyzja w tym zakresie nie była podejmowana przez Zarząd, ale przez Walne Zgromadzenie. Począwszy od 2008 r. członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu rokrocznie decydowali o przeznaczeniu wykazanej w sprawozdaniu finansowym nadwyżki bilansowej na zasilenie funduszu remontowego.

**Dowód: uchwały Walnego Zgromadzenia z lat 2008-2011**

Wbrew twierdzeniu powodów, Spółdzielnia nie obciąża nieczłonków dodatkowymi opłatami na poczet funduszu remontowego. Płacą oni stawkę podstawową, natomiast członkowie placą mniejszą stawkę, gdzie bonifikata w stosunku do stawki podstawowej wynika z przeznaczenia na ten cel przychodów z działalności, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy, stosownie do uchwał Walnego Zgromadzenia.

Spółdzielnia zaprzecza przy tym sugestii ze strony powodów, jakoby dyskryminowała osoby niebędące członkami, zamieszkujące w zarządzanych przez nią zasobach. Nierówność w traktowaniu nieczłonków i członków spółdzielni, czy to przejawiająca się w dostępie do dokumentów, czy też w różnicy w kalkulacji opłat, wynika z regulacji w przepisach prawa i nie jest skierowana przeciwko powodom.

Pozwany zdecydował się pozostawić bez komentarza jako pozbawione merytorycznej wartości i wykraczające poza przyjęte zwyczaje sporu procesowego, obszerne fragmenty pozwu, w których powodowie odwołują się do rzekomej analogii pomiędzy opłatami naliczonymi przez Spółdzielnię, a haraczem mafijnym czy cenami węgla narzuconymi w warszawskim getcie w czasie II wojny światowej dla społeczności żydowskiej.

**Wskazując na powyższe wnoszę jak na wstępie. Zaznaczam przy tym, iż ze względu na brak wykazania przez powodów jakichkolwiek podstaw do kwestionowania opłat, jak też ze względu na fakt, że powództwo w sposób oczywisty pozbawione jest podstaw prawnych, oddalenie powództwa winno nastąpić na obecnym etapie postępowania, po przesłuchaniu stron, bez konieczności przeprowadzania dalszego postępowania dowodowego.**

*Rafał Kurek*  
RADCA PRAWNY

Załączniki:

- pełnomocnictwo wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej
- 2 odpisy pisma wraz z załącznikami
- kopie uchwał Walnego Zgromadzenia z lat 2008-2011 (4 egz)
- odpis z KRS pozwanego



KOP1A

Sąd Rejonowy w Gdyni  
Wydział I Cywilny  
Pl. Konstytucji 5  
81-969 Gdynia

Gdynia, 5 stycznia 2011 r.

WYDZIAŁ I  
SĄD REJONOWY  
W GDYNI

godz.

2012 -01- 05

WPRZYNIĘTO

zat. .... odpis .....

Podpis .....

Powód:

Waldemar Mierniczek  
ul. J. Porazińskiej 10B/2  
81-593 Gdynia

Pozwany: Spółdzielnia Mieszkaniowa Karwiny  
ul. Korzenna 15  
81-587 Gdynia

Sygn. Akt IC 1244/11/M

Wartość przedmiotu sporu: 875,11 z ł

#### Odpowiedź na odpowiedź Pozwanej z dnia 19 grudnia 2011 r. na pozew

Odpowiedź Pozwanej z dnia 19 grudnia 2011 r. na pozew z dnia 2 listopada 2011 r. jest chaotyczna, czemu nie dziwimy się biorąc pod uwagę, że Pozwany podjął próbę udowodnienia, że ma prawo łamać prawo. Tym niemniej postaramy się wyłuskać najważniejsze tezy tego pisma i odpowiedzieć na nie.:

1. „Powodowie nie wskazują dlaczego w jakim celu (...) domagają się wydania wskazanych w pozwie dokumentów.”

Uprzejmie informujemy, że w państwie prawa cywilizacji zachodniej obywatel nie musi uzasadniać wydania dokumentów, jeżeli wynika to z prawa własności, które jest najważniejszym prawem obywatela. Inaczej mówiąc domagamy się wydania wskazanych w pozwie dokumentów dlatego, że w ten sposób realizujemy prawo własności i w celu realizacji prawa własności. Wydanie nam żądanych dokumentów nie zależy od uznania zarządcy naszej nieruchomości, bo gdyby tak było, mielibyśmy do czynienia z bezprawnym ograniczeniem prawa własności.

To w epoce minionej dwadzieścia lat temu obywatel musiał składać różnorakie podania do różnorodnych ciał „społecznych” i spółdzielczych” i grzecznie prosić, jeżeli chciał otrzymać to co do niego należy, a od decyzji tego ciała „społecznego” lub „spółdzielczego” zależało, czy łaskawie zgodzi się na prośbę obywatela czy nie. Zarządowi Spółdzielni Karwiny pozostało tak do dzisiaj (na przykład żeby uzyskać protokół z zebrania lokatorów nieruchomości przy ulicy Porazińskiej 10 zwołanego zgodnie z art. 24<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej ousm) Waldemar Mierniczek musiał napisać podanie, gdyż Zarząd w innym przypadku nie był skłonny wydać protokołu stanowiącego naszą współwłasność). Mówiąc w przenośni w państwie prawa to nie ogon macha psem, tylko pies ogonem (właściciel zarządcą, a nie zarządca właścicielem).



2. „Powodowie nie wskazują (...) na jakiej podstawie domagają się wydania wskazanych w pozwie dokumentów.”

No podstawie przepisów uosm i kodeksu cywilnego (dalej kc). Przepisy te staramy się stosować zgodnie z istotą prawa własności, zdrowym rozsądkiem i logiką.

3. „Powodowie nieustannie odwołują się do przepisów kodeksu cywilnego o współwłasności i zasadach zarządu rzeczą wspólną, gdyż nie mają one w niniejszej sprawie zastosowania, bowiem pierwszeństwo ma w tym zakresie ustaw uosm jako *lex specialis*.”

Nie jesteśmy prawnikami i nie znamy łaciny dlatego trudno nam polemizować z praktyką zastosowania poszczególnych zasad prawnych. Jednakże, naszym zdaniem, o ile zagadnienia prawne nie są uregulowane w uosm, należy do ich rozwiązania stosować przepisy kc.

Nie jest też prawdą twierdzenie Pozwanej, że domagamy się rozstrzygnięcia sprawy zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Jest prawdą, że ustawa o własności lokali opiera się na dobrych i sprawdzonych przez dwa wieki przepisach kc, stąd zbieżność. Natomiast przepisy uosm próbują dostosować do bieżących potrzeb komunistyczne prawo, które zwalczało prawo własności.

4. „Powodowie nie wskazują, jaką zmianę wysokości opłat kwestionują, co więcej z uzasadnienia pozwu wynika, iż kwestionują oni nie tyle zmianę, co sposób ustalenia opłat. Ponadto jak wynika z pozwu, kwestionują oni wyliczenie tych opłat, które już zostały uiszczone na rzecz Spółdzielni. W tym kontekście powództwo pozbawione jest podstaw prawnych i stąd oczywiście bezzasadne winno być oddalone. Nie dotyczy ono bowiem sytuacji wskazanej w art. 4 ust. 8 uosm”.

Tym wywodem Pozwany uzasadnił taką oto sytuację, że właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni jest pozbawiony prawa ochrony swojej własności, a to w następujący sposób:

a) ponieważ przepisy kc w tej sytuacji nie mają zastosowania, można oprzeć się jedynie o art. 4 ust. 8 uosm, który mówi:

(...) właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.”

Pozwany podkreślił w odpowiedzi na pozew słowa zmiany wysokości opłat, ale nie rozumie co te słowa oznaczają. Żeby kwestionować zmianę wysokości opłat, trzeba mieć pewność, że opłata, która uległa zmianie, została ustalona we właściwej wysokości. Kwestionowana opłata została ustalona dla nas po raz pierwszy w lutym 2010 r. (ponieważ opłaty dla członków spółdzielni i dla właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni powinny być, zgodnie z zacytowanymi w pozwie przepisami uosm, ustalone w inny sposób). Chcieliśmy sprawdzić poprawność kalkulacji tej opłaty, ale zgodnie z wywodem Pozwanej nie możemy tego uczynić, gdyż przepisy kc nie mają zastosowania. Zgodnie z tym samym wywodem nie możemy także żądać w sądzie wyegzekwowania naszego prawa do sprawdzenia tej kalkulacji, gdyż ... kc nie ma zastosowania.

Skoro nie mamy prawa sprawdzić kalkulacji poprawności opłaty i nie mamy prawa domagać się w sądzie prawa do sprawdzenia kalkulacji opłaty, to nie mamy możliwości stwierdzenia, czy zmiana wysokości opłaty została dokonana we właściwy sposób i art. 4 ust. 8 uosm jest w naszym przypadku przepisem martwym.

5. „Powodowie przedstawiają jedynie ogólne zastrzeżenia co do zasad rozliczania przez Spółdzielnię poszczególnych kosztów i przychodów w skali całej działalności” itp.

Wykazaliśmy, cytując odpowiednie przepisy uosm, w jaki sposób spółdzielnia zawiąza opłaty dla właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, nie jesteśmy w stanie wyliczyć dokładnie wysokości tego zawiązania, ponieważ:

a) Pozwany odmówił pokazania dokumentów, które były podstawą kalkulacji opłat, gdyż według niego kc w tym przypadku nie ma zastosowania,

b) brak dostępu do dokumentów źródłowych uniemożliwił sprawdzenie poprawności kalkulacji opłat i rozliczenia opłat,

c) z treści odpowiedzi na pozew wynika, że Pozwany nie prowadzi ewidencji, które pozwoliłyby na prawidłowe wyliczenie niektórych składników nadpłaty, np. kosztów zarządu,

d) wysokość nadpłaty da się wyliczyć tylko po zakończeniu roku obrotowego na podstawie faktycznie poniesionych kosztów.

6. „(...) rozliczenie kosztów zarządu w skali całego osiedla odpowiada treści ustawy” itp.

Jest sprzeczne z art. 4 ust. 4 uosm, który pozwala obciążać właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni tylko kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Rozliczanie kosztów zarządu w skali całej spółdzielni opisane przez Pozwaną w odpowiedzi na pozew jest kpinią z prawa, ustawodawcy i kpinią z właścicieli lokali. Zarządca nieruchomości bezcennie obciąża właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni kosztami, do których powstania te osoby w żaden sposób się nie przyczyniają. Gdyby nie było to tak bezcenne to miałyby wymiar kabaretowy. Proszę sobie wyobrazić rodzinę z osiedla Karwiny IV, która przez tydzień gromadzi śmieci do worków, a następnie z nimi drałuje cztery kilometry do śmietnika położonego na osiedlu Karwiny II, który służy do „wspólnego używania”. U celu okazuje się, że śmietnik jest zamknięty, a klucz można uzyskać w siedzibie Spółdzielni na osiedlu Karwiny I. Pech polega na tym, że jest 19.00, a spółdzielnia wydaje klucze tylko do 15.00.

7. „SM Karwiny nie musi posiadać podziału na koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty własne czyli zarządu spółdzielnią”.

Nie jest naszym zadaniem wskazywać, jakie zasady podziału kosztów powinna stosować SM Karwiny. W jednym z pism do SM Karwiny załączyliśmy przykład teoretyczny, w jaki sposób można byłoby to czynić w zgodzie z przepisami uosm. Jest bezsporne, że zarządca przymusowo nie może obciążać właściciela zarządzanego mienia kosztami swojej działalności, gdyż nie mają one nic wspólnego z kosztami zarządu nieruchomością wspólną, co znalazło odzwierciedlenie w brzmieniu art. 4.4 uosm oraz przytoczonym w pozwie wyroku sądowym. Spółdzielnia musi więc wyodrębnić koszty własne, które nie mają związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną, przy czym może to czynić pozaksjęgowo, jeżeli potrafi.

Gdyby interpretacja przepisów dokonana przez Pozwaną (a więc pozbawiona zdrowego rozsądku i logiki) była prawidłowa, to Spółdzielnia nie mogłaby obciążyć właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni żadnymi kosztami zarządu, ponieważ art. 4.4 uosm (lex specialis) nic o nich nie mówi.



8. „Niezrozumiałe jest również, dlaczego powodowie oszacowują koszty zarządu nieruchomością wspólną na 30% ogólnych kosztów zarządu.”

Oszacowujemy te koszty na 30% ponieważ Pozwany nie prowadzi ewidencji tych kosztów. Liczymy na to, że pozwany udowodni przed sądem ile wynoszą te koszty. Czyżby Pozwany żądał od nas wykonania tego, co stanowi Jego obowiązek?

9. „Twierdzenie powodów o nierozliczeniu się przez Spółdzielnię z zapłaconych zaliczek jest bezpodstawne i nieuzasadnione.”

Pozwany nie rozumie, co to znaczy „rozliczyć się z zaliczek”, prawdopodobnie dlatego, że nigdy nie musiał się z nich rozliczać.

Pozwany obciąża nas „opłatami”, które są co do istoty zaliczkami, dlatego, że są wyliczone w sposób szacunkowy na podstawie planów i założeń Zarządu. Po zakończeniu roku obrotowego zarządca nieruchomości powinien podsumować wszystkie przychody i koszty i rozliczyć przedpłacone zaliczki. Zarządca nieruchomości będący spółdzielnią mieszkaniową ma ułatwione zadanie, ponieważ kompensuje nadwyżki i straty na poszczególnych nieruchomościach, a stratę globalną pokrywa przychodami z działalności gospodarczej. Jeżeli jednak strata dotyczy lokali stanowiących własność osób nie będących członkami spółdzielni, spółdzielnia nie może tego zrobić, gdyż zabrania jej tego art. 5 ust. 2 uosm. Spółdzielnia powinna wtedy zażądać dopłaty od właścicieli. W sytuacji odwrotnej, która wystąpiła w naszym przypadku (51,80 zł lub 51,78 zł, nie będziemy się spierać o grosze z zaokrągleniem) Spółdzielnia sama z siebie bez wezwania powinna zwrócić nadpłatę lub przynajmniej zapytać, czy ma ją zwrócić, czy zaliczyć na następny rok. Zaliczenie nadpłaty na następny rok skutkowałoby zmniejszeniem wszystkich opłat ustalonych na następny rok obrotowy lub potrąceniem kwoty nadpłaty z jednej z opłat miesięcznych uiszczanych w następnym roku. SM Karwiny nie uczyniła tak, co oznacza, że zaliczyła kwotę nadpłaty na swoje dobro. Pozwana uważa, że zaliczenie nadpłaty na dobro spółdzielni jest zgodne z przepisami.

10. „Co do funduszu remontowego, wywody powodów są absolutnie pozbawione merytorycznego znaczenia i świadczą o ignorancji w zakresie przepisów obowiązujących w zakresie zasad rozliczenia funduszu remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych”.

Nie chodzi nam o rozliczenia funduszu remontowego, chodzi o to, że Pozwana nie ma podstawy prawnej do obciążania właścicieli nie będących członkami spółdzielni wyższymi opłatami niż członków spółdzielni. To, że Zarząd Spółdzielni zaplanował sobie, że Walne Zgromadzenie Członków przekaże na fundusz remontowy jakąś kwotę pieniędzy nie stanowi podstawy prawnej, która pozwoliłaby na zwiększenie opłat na ten fundusz dla właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni. Tak samo nie stanowi takiej podstawy prawnej to, że Walne Zgromadzenie przekazało określoną kwotę na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej uzyskanej w roku obrotowym poprzedzającym o dwa lata rok obrotowy, dla którego ustalono opłaty. Opłaty dla członków i nie członków muszą być takie same.

11. „Spółdzielnia nie obciąża nieczłonków dodatkowymi opłatami na poczet funduszu remontowego. Płacą oni stawkę podstawową, natomiast członkowie płacą mniejszą stawkę, gdzie bonifikata w stosunku do stawki podstawowej wynika z przeznaczenia na ten cel przychodów z działalności, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy, stosownie do uchwał Walnego Zgromadzenia.

Z najniższych pokładów naszej indolencji w tym temacie ośmielamy się poddać w wątpliwość powyższe twierdzenie, ponieważ pojęcia „stawka podstawowa” i „bonifikata” nie pojawiają się ani razu w korespondencji otrzymanej od Pozwanej oraz w przypisach opłat. Raczej powstało ono post factum dla usprawiedliwienia stosowania praktyki niezgodnej z prawem. Jeżeli by założyć,

że Pozwany rzeczywiście zastosował opisane bonifikaty dla członków spółdzielni (dla których zresztą także nie ma żadnych podstaw prawnych), to od razu rodzi się pytanie, czy u członków spółdzielni nie powstał przychód w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych.

12. Spółdzielnia zaprzecza przy tym sugestii ze strony powodów, jakoby dyskryminowała osoby niebędące członkami (...)

Zgodnie z odpowiedzią na pozew ten brak dyskryminacji „nieczłonków” pozwala Pozwanej zgodnie z prawem:

a) obciążać „nieczłonków” kosztami zarządu spółdzielnią, kosztami działalności gospodarczej, kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości, z których „nieczłonkowie” nie korzystają,

b) zaliczać na dobro Spółdzielni nadpłaty wynikające z rocznego rozliczenia przychodów i kosztów nieruchomości,

c) ustalać dla „nieczłonków” wyższe opłaty na fundusz remontowy niż dla członków, ponieważ zyski z działalności gospodarczej można dopłacać tylko do członków.

W ten sposób „nieczłonek” ponosi koszty uzyskania przychodów, ale nie uczestniczy w przychodach uzyskanych z tych kosztów.

Zgodnie z odpowiedzią na pozew brak dyskryminacji „nieczłonków” polega na tym, że:

a) nie mają oni prawa do sprawdzenia wysokości ustalonych dla nich opłat,

b) nie mają oni prawa do rozliczenia wysokości zapłaconych zaliczek po zakończeniu roku obrotowego,

c) nie mają oni prawa do kwestionowania w sądzie wysokości opłat,

d) wobec braku możliwości sprawdzenia, czy wysokości opłat została ustalona w poprawny sposób, nie mają oni możliwości kwestionowania zmian wysokości tych opłat.

Gdyby zgodzić się z opisanymi wyżej tezami, co skutkowałoby oddaleniem pozwu, to oznaczałoby, że żyjemy już nie tylko w jakimś totalitarnym państwie komunistycznym, ale w biurokratycznym państwie pruskim z początku XX w. Polecam lekturę „Kapitana z Koepenick”, który nie mógł być zameldowany w Berlinie, bo nie był tam zatrudniony, a nie mógł się zatrudnić ponieważ nie był zameldowany.

Gdyby zgodzić się z tym, że Pozwany przedstawił prawidłową interpretację obowiązującego prawa, należałoby zaskarżyć Rzeczpospolitą Polską za to, że nie zapewnia ochrony prawa własności (tworzenie ustaw, które pozwalają obciążać właścicieli kosztami dotyczącymi przychodów, w których nie mają oni prawa partycypować), ani możliwości zaskarżenia podmiotów prawnych naruszających prawo własności.

W załączeniu egzemplarz odpowiedzi dla Pozwanej.





Gdynia, dnia 02.02.2012r.

SĄD REJONOWY W GDYNI  
 WYDZIAŁ I CYWILNY  
 PL. KONSTYTUCJI 5  
 81-969 GDYNIA

POLECONY

PR/791/2012

**POWÓD:**

WALDEMAR MIERNICZEK  
 ul. J. Porazińskiej 10 B/2  
 81-593 Gdynia

**POZWANY:** SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KARWINY” W GDYNI

ul. Korzenna 15  
 81-587 Gdynia

reprezentowany przez  
 radcę prawnego Rafała Kurka

SYGN. AKT I C 1224/11/M

**PISMO PROCESOWE POZWANEGO**

W imieniu pozwanego, powołując się na znajdujące się w aktach pełnomocnictwo, ustosunkowując się do treści pisma procesowego powodów z dnia 05.01.2012 r. (z błędnie wpisaną datą 2011 r.), doręczone na rozprawie w dniu 19.01.2012 r. stwierdzam, iż pismo powodów w zasadzie nie wnosi nic do sprawy, podobnie jak treść przesłuchania powoda na rozprawie w dniu 19.01.2012 r. Pozwany podtrzymuje w całej rozciągłości dotychczasowe wnioski i twierdzenia. Odnosząc się do najważniejszych tez z pisma powodów, pozwany wskazuje:

1. W zakresie żądania wydania dokumentów, pozwany podkreśla, że powodowie nie wskazali podstawy prawnej swojego żądania. Powodowie odwołują się do prawa własności, jednakże nie stanowi to wystarczającej podstawy żądania wydania dokumentów sporządzonych przez Spółdzielnię. Tak jak pozwany wskazywał w odpowiedzi na pozew zakres dokumentacji i informacji, jakich mogą się domagać powodowie, wyznacza treść art. 4 ust. 6<sup>4</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej uosm). Zgodnie z treścią przedmiotowego przepisu, Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Taka kalkulacja, jak też dokumenty stanowiące podstawę kalkulacji, zostały powodom przez Spółdzielnię przedstawione. Prawo własności powo-

- dów nie uzasadnia żądania od Spółdzielni uznaniowo wybranych przez powodów dokumentów.
2. Spółdzielnia przedstawiła powodom kalkulację opłat, zgodnie z przepisami uosm, natomiast powodowie kwestionując prawidłowość przedstawionej kalkulacji, nie wskazują, które opłaty i dlaczego kwestionują. Nie sposób również ustalić, jak powodowie ustalili wartość przedmiotu sporu. Powodowie przyznają na str. 3 pisma, że ich wyliczenia mają charakter szacunkowy. Na rozprawie powód przyznał, że nie ma wiedzy ani wykształcenia prawniczego. Pozwany po raz kolejny wskazuje, że powództwo pozbawione jest podstaw prawnych i stąd jako oczywiście bezzasadne winno być oddalone. Nie dotyczy ono bowiem sytuacji wskazanej w art. 4 ust. 8 uosm.
  3. Powodowie po raz kolejny kwestionują, wyłącznie na zasadzie własnego przekonania, zasadność rozliczenia kosztów w skali osiedla, powołując się na przykład z dostępnością pergoli śmietnikowych. Spółdzielnia po raz kolejny podkreśla, że przepis art. 4 ust. 4 wprost przewiduje możliwość rozliczania kosztów w skali osiedla, przy czym z brzmienia przedmiotowego przepisu nie wynika, ażeby całość zasobów Spółdzielni nie mogła być traktowana jako jedno osiedle. Pozwany wskazuje, że tereny wspólne osiedla dostępne są jednakowo dla wszystkich mieszkańców. Zamknięcie pergoli śmietnikowych wynika wyłącznie z chęci ochrony mieszkańców, w tym powodów, przed wrzucaniem do pergoli odpadów komunalnych przez osoby spoza osiedla, a tym samym chroni przed dodatkowymi kosztami pozbywania się odpadów, wrzucanych przez obce osoby. Nie ma natomiast żadnych przeszkód aby powodowie, jako mieszkańcy osiedla, w sposób dowolny korzystali z wybranej przez siebie pergoli na osiedlu. Klucze do pergoli śmietnikowych na osiedlu posiadają wszyscy lokatorzy, zamknięcie pergoli na kluz jest wynikiem licznych wniosków lokatorów w tej sprawie.
  4. Co do stwierdzonej nadpłaty w kwocie 51,78 zł, Spółdzielnia wskazała w odpowiedzi na pozew, że kwota ta została przeniesiona na rok następny, zgodnie z art. 6 ust. 1 uosm.
  5. Powodowie kwestionując wymiar opłat z tytułu funduszu remontowego, zwłaszcza zaś podstawę do obciążania ich wyższą stawką niż członków Spółdzielni, z niezrozumiałych względów podważają możliwość zastosowania przez Spółdzielnię art. 5 ust. 2 uosm, który stanowi, iż 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Spółdzielnia wskazywała w odpowiedzi na pozew, że zwrot „w



szczególności” oznacza, iż spółdzielnia (decyzja Walnego Zgromadzenia), może przeznaczyć pożytki i przychody nie tylko na cele związane z pokrywaniem wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, ale także na inne cele. Wbrew twierdzeniu powodów, może być to więc także cel związany z remontami zasobów mieszkaniowych, tak jak zdecydowano o tym w pozwanej Spółdzielni (i tak jak decydują także inne Spółdzielnie). W komentarzu do uosm wskazuje się wprost, iż spółdzielnia może przeznaczyć uzyskane dochody (zysk) także na wydatki związane z remontami i modernizacją, w zakresie obciążającym członków. (A. Stefaniak „Prawo spółdzielcze oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz Orzecznictwo” Wyd. X zmienione, W-wa 2009 r., str. 217). Trudno ocenić, dlaczego powodowie uznają, że zastosowanie przez Spółdzielnię art. 5 ust. 2 uosm stanowi naruszenie prawa, skoro taka możliwość wynika wprost z przepisów prawa. Spółdzielnia po raz kolejny podkreśla, że wbrew twierdzeniu powodów, Spółdzielnia nie obciąża nieczłonków dodatkowymi opłatami na poczet funduszu remontowego. Płacą oni stawkę podstawową, natomiast członkowie płacą mniejszą stawkę, gdzie „bonifikata” (sformułowanie to zostało użyte dla wyraźnego uzmysłowienia powodom sposobu kalkulacji stawki na fundusz remontowy) w stosunku do stawki podstawowej wynika z przeznaczenia na ten cel przychodów z działalności, zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy. Nie jest to bynajmniej tłumaczenie na potrzeby niniejszego postępowania, ale praktyka stosowana przez Spółdzielnię od kilku lat, co potwierdzają uchwały Walnego Zgromadzenia dołączone do odpowiedzi na pozew. Praktyka ta nie dość, że oparta na art. 5 ust. 2 uosm, stanowi ponadto wyraz podstawowej zasady obowiązującej w spółdzielczości, a mianowicie że członkowie mają prawo korzystać z przychodów uzyskiwanych przez spółdzielnię. W tym kontekście twierdzenie powodów, że opłaty dla członków i nieczłonków muszą być takie same, stanowi podważenie prawa członków do uczestniczenia w przychodach spółdzielni.

6. Spółdzielnia jednoznacznie podkreśla, że powodowie nie są obciążani kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i koszty tej działalności nie stanowią elementów kosztów zarządu mieniem Spółdzielni oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję dla działalności gospodarczej oraz dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia nie jest wbrew twierdzeniom powodów, zarządcą przymusowym, który funkcjonowałby wyłącznie w sytuacji, gdyby w nieruchomości Porazińskiej 10 została utworzona wspólnota mieszkaniowa. Stąd pozwany wyjaśnia, że przedstawiona powodom kalkulacja opłat obejmuje zgodnie z uosm koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Stąd powodowie są obciążani tylko kosz-

tami zarządu dotyczącymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty działalności gospodarczej Spółdzielni nie obciążają w żadnym stopniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Rafał Kurek  
RADCA PRAWNY

Załączniki:

- 2 odpisy pisma wraz z załącznikami