

Gdynia, dnia 05 marca 2012 roku

Sąd Rejonowy
w Gdyni
Wydział I Cywilny

BIURO PROKURATURY
SĄDU REJONOWEGO
W GDYNI

godz. 2012 -03- 07

WPEŁNIŁO
zał.
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/

Pismo procesowe powoda

Pismo dotyczy pisma procesowego Pozwanego z dnia 2 lipca 2012 r. i zawiera sprostowania dotyczące fragmentów, w których Radca Prawny Pan Rafał Kurek:

- powołuje się na zdarzenia, które nie miały miejsca,
- wkłada w usta powodów słowa, których oni nie wypowiedzieli.

Takie nieetyczne postępowanie zwane czarną propagandą („Czarna propaganda jest to rodzaj propagandy, który w celu uzyskania odpowiedniego efektu psychologicznego jako źródło pochodzenia informacji podaje fałszywego nadawcę” - Wikipedia) powoduje, że pismo nabiera charakteru agitki propagandowej, a nie profesjonalnej oceny prawnej faktów i przepisów prawa i wymaga sprostowania na zasadzie art. 217 § 1 kpc przed Sądem orzekającym w imieniu Rzeczypospolitej Polskiej.

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.*”

Wskazaliśmy podstawę prawną w pozwie w postaci art. 190, 208 i 460 kc.

Gdyby nawet kodeks cywilny nie zawierał wskazanych przepisów prawo własności stanowiłoby wystarczającą podstawę do żądania wydania przedmiotowych dokumentów, ponieważ Rzeczpospolita Polska stosuje system prawa obowiązujący w krajach demokracji zachodniej w postaci zhierarchizowanego systemu źródeł prawa obejmującego prawa

człowieka i obywatela (w tym najważniejsze z nich prawo własności), Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy, umowy, zwyczaje handlowe, wyroki sądowe. Zwycięstwo interpretacji przeciwnej mówiącej, że obowiązujący w Polsce system prawa „nie stanowi wystarczającej podstawy” dla właściciela domagającego się dokumentów dotyczących czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną oraz dokumentów pozwalających na sprawdzenie poprawności wyliczenia opłat za zwykły zarząd tą nieruchomością, oznaczałoby, że żyjemy w ustroju totalitarnym, w którym podmiot posiadający monopol i władzę może dyktować podmiotowi słabszemu warunki pozbawiające jego prawo własności podstawowych atrybutów. Można by powiedzieć słowami Anny Walentynowicz: „Konstytucja jest pięknym dokumentem, ale nie jest honorowana” (Sławomir Cenckiewicz „Anna Solidarność” str. 151)

Nie będziemy powtarzać w tym miejscu argumentów przytoczonych w pozwie oraz innych pismach procesowych. Pragniemy tylko dodać, że z posiadanym przez nas prawem własności wiąże się także odpowiedzialność cywilna. Podjęcie przez Spółdzielnię decyzji o ocieplaniu piwnic w nieruchomości Porazińskiej 10 bez naszej zgody nie powoduje zdjęcia z nas tej odpowiedzialności, odmowa udostępnienia umowy zawartej na ocieplanie, pozbawia nas, choćby post factum, możliwości oceny ryzyk wynikających z tej umowy, nie wiemy nawet na jaką kwotę zarządca zaciągnął w naszym imieniu zobowiązanie, na jakich warunkach i czy nas na to stać? Taka sytuacja jest nie do przyjęcia w demokratycznym państwie prawa.

2. „Prawo własności powodów nie uzasadnia żądania od Spółdzielni uznaniowo wybranych przez powodów dokumentów.”

Nie żądamy dokumentów „uznaniowo wybranych”.

- umowa dotycząca ocieplania piwnic jest potrzebna z przyczyn, które zostały opisane w ostatnim akapicie poprzedniego punktu tego pisma,

- umowy dotyczące pożytków z nieruchomości wspólnej, a także plan społeczno-gospodarczy i jego wykonanie są potrzebne z przyczyn, które zostały opisane w ostatnim akapicie poprzedniego punktu tego pisma oraz w celu sprawdzenia poprawności kalkulacji opłat,

- plan osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości Porazińskiej 10, podział kosztów zarządu na koszty zarządu nieruchomością wspólną i pozostałe koszty wraz z dokumentami uzasadniającymi ten podział, zestawienie przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi są potrzebne w celu sprawdzenia poprawności kalkulacji opłat.

Nasze żądania są uzasadnione i nie dotyczą dokumentów „uznaniowo wybranych”.

A gdyby nawet dotyczyły, to nie ma żadnego powodu, żeby Spółdzielnia prowadziła działalność w sposób tajny.

Spółdzielnia, która prowadzi zarząd nieruchomością wspólną w sposób prawidłowy, nie ma powodu do ukrywania dokumentów przed właścicielami nieruchomości. Wręcz przeciwnie, udostępniając dokumenty stwarza sytuację, w której zarząd odbywa się w sposób jawny, przejrzysty i transparentny, co powoduje wzrost zaufania do Zarządu spółdzielni oraz ład i porządek na osiedlach.

3. „(...) powodowie (...) 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.”

W pozwie wykazaliśmy szczegółowo, które składniki opłat i dlaczego kwestionujemy. Załącznik nr 3 do pozwu zawiera szczegółowe i dokładne wyliczenie wysokości nadpłat, które są przedmiotem pozwu. Podstawą wyliczenia nadpłat są dokumenty otrzymane od Spółdzielni (zwłaszcza „wymiaru opłat” oraz „rozliczenia opłat”) oraz dowody uiszczenia przez nas opłat.

Na stronie 3 pisma, o którym pisze Radca Prawny, nie przyznajemy się, że nasze wyliczenie ma charakter szacunkowy. Nie przyznajemy się do tego na żadnej stronie żadnego pisma, ani pozwu.

Przyznajemy się jedynie do oszacowania narzutu kosztów zarządu na 30%. Narzut ten stanowi jeden z elementów wyliczenia jednego ze składników opłat, które zostały przez Spółdzielnię zawyżone. W tej sytuacji zastosowanie przez Pana Radcę Prawnego zasady Cześnika Raptusiewicza z „Zemsty” Aleksandra Fredry: „rana mała, czy też wielka, jednym słowem, rana wszelka” jest nadużyciem.

Na str. 3 wspomnianego pisma piszemy, że nie jesteśmy w stanie wyliczyć dokładnie wysokości zawyżenia, co wynika z „obstrukcyjnych” działań SM Karwiny. Po uzyskaniu niezbędnych dokumentów źródłowych, jeżeli okaże się, że zawyżenie opłat jest istotne, będziemy się domagać zwrotu nadpłaconych kwot. Dlatego w pozwie występujemy tylko o zwrot zawyżonych kwot, które można wyliczyć na podstawie posiadanych już danych.

Proszę także zauważyć, że Pozwana znowu stosuje konstrukcję argumentu rodem z „Kapitana z Koepenick”: nie dostaniecie żądanych dokumentów, jeżeli nie dostaniecie żądanych dokumentów, nie będziecie w stanie wyliczyć wysokości nadpłaconych kwot, jeżeli nie będziecie w stanie wyliczyć nadpłaconych kwot w sposób dokładny, będziecie musieli to uczynić w sposób szacunkowy, jeżeli uczynicie to w sposób szacunkowy, nie będziecie w stanie wygrać sprawy sądowej. Wniosek: nie wydając żądanych dokumentów pozostajemy bezkarni.

4. „Na rozprawie powód przyznał, że nie ma wiedzy ani wykształcenia prawniczego.”

Powód przyznał, że nie ma wykształcenia prawniczego i nie wypowiedział się na temat swojej wiedzy prawnej. Wkładanie w usta powoda niewypowiedzianych słów przekracza akceptowalny w cywilizowanych krajach poziom polemiki, ale skoro Pozwanemu brak argumentów merytorycznych, to jesteśmy zmuszeni do odpowiedzi na tego typu argument personalny. Powód ma szeroką i pogłębioną wiedzę prawniczą w zakresie prawa gospodarczego, handlowego, finansowego, rachunkowości (w tym rachunku kosztów), podatkowego, papierów wartościowych, cywilnego i pracy z racji wykonywanego zawodu (biegły rewident) oraz wieloletniego doświadczenia. Powód ma także wiedzę z zakresu prawa spółdzielczego z racji prowadzenia przez kilka lat rachunkowości w spółdzielni, jakkolwiek nie była to spółdzielnia mieszkaniowa. Wiedza posiadana przez powoda pozwoliła mu dwukrotnie wygrać sprawy w sądach przeciwko stronom reprezentowanym przez radców prawnych, w tym raz była to SM Karwiny reprezentowana przez Pana Radcę Prawnego Rafała Kurka.



5. „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.”

Po raz kolejny wyjaśniamy, że spółdzielnia jako całość może być traktowana jako jedno osiedle, ale tylko wtedy, gdy odpowiada to stanowi faktycznemu. W SM Karwiny istnieją cztery osiedla (taki podział można znaleźć na stronie internetowej Spółdzielni) i przyjęcie dla tej Spółdzielni, że jej wszystkie zasoby stanowią jedno osiedle to niedopuszczalna fikcja prawna.

Ustawodawca dlatego przewidział wyliczanie kosztów oddzielnie dla każdego osiedla (a także dla każdej nieruchomości) ponieważ ma to głęboki sens ekonomiczny. Każde osiedle było budowane w innym okresie, każde ma inny układ komunikacyjny, panują na nim inne więzi społeczne. Jest niezrozumiałe dlaczego Spółdzielnia upiera się przy tworzeniu fikcji prawnej stosując rachunek kosztów na zasadzie: od wszystkich po równo”. Powoduje to, że poszczególne osiedla i nieruchomości nie są rozliczane na zasadzie rachunku ekonomicznego, a lokatorzy mieszkający w tańszych nieruchomościach dokładają do lokatorów mieszkających w nieruchomościach droższych.

W art. 4 ust. 4 uosm ustawodawca wyraźnie wskazuje że pomiędzy prawem do obciążenia kosztami właściciela nie będącego członkiem spółdzielni, a wydatkiem, którym można go obciążyć, musi istnieć związek. Jest to głównie związek ekonomiczny (choć nie tylko). Pomiędzy właścicielem lokalu na osiedlu Karwiny I, a śmietnikiem położonym na osiedlu Karwiny III nie ma żadnego związku ekonomicznego.

Opisana wyżej praktyka tworzenia fikcji prawnej przez SM Karwiny to tylko próba obejścia obowiązującego prawa, którą można porównać na przykład do reklamy łódki Bols i piwa bezalkoholowego po wprowadzeniu ustawy zakazującej reklamy alkoholu w telewizje. Po zapadnięciu kilku wyroków sądowych w tej sprawie nikt już łódki Bols w telewizji nie ogląda.

6. „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.”

Po pierwsze: art. 6 ust. 1 uosm nie dotyczy rozliczeń opłat uiszczanych przez właścicieli lokali, którzy nie są członkami spółdzielni, ponieważ odnosi się tylko i wyłącznie do nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz mienia członków spółdzielni (art. 1 ust. 3 przywołany przez art. 6 ust. 1). Opłaty wnoszone przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni są tu przywołane (art. 4 ust. 4) jedynie jako przychody z tytułu zarządzania.

Zarząd naszym lokalem odbywa się na mocy art. 27 ust. 2 uosm jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ponieważ Zarząd SM Karwiny odmówił podpisania umowy o zarząd nieruchomością wspólną (pismo z 28 października 2010 r. – dowód nr 13 załączony do pozwu) obowiązują w tym zakresie przepisy kodeksu cywilnego, w tym także obowiązek rozliczenia się z wysokości opłat. Stąd obowiązek informowania nas przez SM Karwiny bezzwłocznie o zaistnieniu nadpłaty.



Po drugie: gdyby nawet przyjąć, że art. 6 ust. 1 uosm dotyczy właścicieli mieszkań nie będących członkami spółdzielni, to sformułowanie „kwota została przeniesiona na rok następny” nie powoduje, że Spółdzielnia rozliczyła się z tej nadpłaty. Nastąpi to dopiero wtedy, gdy kwota ta zostanie zwrócona fizycznie osobie, która ją nadpłaciła, lub gdy bieżąca opłata zostanie pomniejszona o wartość nadpłaty.

Zgodnie z posiadaną przez nas wiedzą nic takiego nie nastąpiło, najdelikatniej mówiąc mamy więc do czynienia z zaciągniętą bez naszej wiedzy nieoprocentowaną bezterminową pożyczką.

7. „Trudno ocenić, dlaczego powodowie uznają, że zastosowanie przez Spółdzielnię art. 5 ust. 2 uosm stanowi naruszenie prawa (...)

Nigdy nie twierdziliśmy, że Spółdzielnia nie ma prawa stosować art. 5 ust. 2. Zwracaliśmy tylko uwagę, że art. 5 ust. 2 uosm mówi o możliwości przeznaczenia pożytków i innych przychodów z działalności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Wydatki z funduszu remontowego wykraczają poza zakres pojęcia „eksploatacja i utrzymanie” wobec czego ktoś może powziąć wątpliwość, czy uchwała sformułowana w taki sposób jest ważna z mocy prawa, ponieważ jest sprzeczna z ustawą.

Stwierdziliśmy także na str. 4 pozwu, że spółdzielnia może przeznaczać kwoty z nadwyżki bilansowej na co zechce.

Nam chodzi o to, że żadna uchwała o podziale nadwyżki bilansowej nie może stanowić podstawy prawnej do różnicowania opłat dla członków i nieczłonków. Stosując taką praktykę Zarząd Spółdzielni popełnia nadużycie poprzez uzurpowanie sobie prawa, które nie wynika z żadnej normy prawnej. W przerośni tą sytuację można opisać słowami z filmu emitowanego przez BBC Knowledge: „Rzymianie mieli przekonanie, że mają boskie prawo by rządzić swymi sąsiadami.”

8. (...) twierdzenie powodów, że opłaty dla członków i nieczłonków muszą być takie same, stanowi podważenie prawa członków do uczestniczenia w przychodach spółdzielni.”

Nic podobnego. Opłaty muszą być takie same, ponieważ stosowanie zróżnicowanych opłat bez podstaw prawnych stanowi dyskryminację osób, które zmuszone są płacić wyższe opłaty. Spółdzielnia powinna ustalić równe opłaty (a nie podstawową i podstawową z bonifikatą) dla wszystkich osób, które mają obowiązek płacić składki na fundusz remontowy. Opłata, zgodnie z prawem spółdzielczym musi być ustalona na zasadzie bezwynikowości na podstawie planu społeczno-gospodarczego, który zgodnie z art. 190 kc powinien zostać zaakceptowany przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.

Spółdzielcy mają prawo do dopłaty do funduszu remontowego. Dopłata stanowi dla nich świadczenie właścicielskie i nie ma nic wspólnego z opłatą na fundusz remontowy ustalony dla nich i dla nieczłonków.

Ewentualne dopłata do funduszu remontowego przez właścicieli lokali, którzy nie są członkami, powinna być negocjowana przez Zarząd Spółdzielni. W przeciwnym przypadku Zarząd Spółdzielni miałby skuteczne narzędzie do represjonowania właścicieli nie będących członkami spółdzielni wysokimi opłatami przekraczającymi możliwości ich spłaty.

Wł 5 *M*

9. „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. (...) powodowie są obciążani tylko kosztami zarządu dotyczącymi gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty działalności gospodarczej Spółdzielni nie obciążają w żadnym stopniu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.”

Naszym zdaniem, zachodzi wysoki poziom prawdopodobieństwa, że teoria ta (podobnie jak teoria opłaty podstawowej i bonifikaty w odniesieniu do opłat na fundusz remontowy) została wymyślona post factum w momencie, w którym Pozwany rozumiał, że nie jest w stanie obronić twierdzenia, że obciążanie właścicieli lokali, którzy nie są członkami Spółdzielni, kosztami działalności gospodarczej jest zgodne z prawem, ale być może jest w stanie obronić twierdzenie wyrażone w zacytowanym fragmencie. Świadczą o tym następujące fakty:

a) W żadnym z dotychczasowych pism Zarząd spółdzielni nie poinformował, że nie obciąża nas kosztami działalności gospodarczej.

b) Uchwała Rady Nadzorczej nr 148/17/RN/2009 w sprawie zasad ustalania w okresie 01.01.2010 r. – 31.12.2010 r. wysokości miesięcznych stawek opłat tytułem użytkowania lokali spółdzielczych, oraz lokali będących przedmiotem odrębnej własności, obowiązujących osoby nie będące Członkami SM „Karwiny” w Gdyni (dowód nr 10 dołączony do pozwu) nie różnicuje opłat dla członków i nieczłonków ze względu na ponoszenie przez pierwszych kosztów działalności gospodarczej, ani też żadnych innych kosztów.

c) Kalkulacja stawki eksploatacji podstawowej i konserwacji dla lokali mieszkalnych na 2010 r. (dowód nr 10 załączony do pozwu) nie różnicuje opłat dla członków i nieczłonków ze względu na ponoszenie przez pierwszych kosztów działalności gospodarczej, ani też z powodu ponoszenia lub nie ponoszenia żadnych innych kosztów. Kalkulacja dzieli wszystkie koszty na 233.102,52 m².

d) Ponieważ pozycje kosztów kalkulowanych nie są tożsame z pozycjami kosztów rzeczywiście poniesionych (dowód nr 16 dołączony do pozwu) nie możemy tych kosztów porównać dokładnie, a jedynie w sposób przybliżony przyjmując założenie, że ilość m² (233.102,52) była taka sama na początek i na koniec 2010 r.

koszty poniesione (38.210,51 zł) / m² nieruchomości Porazińskiej 10 (2.642,90)
= 14,478 zł/m²

14,4578 zł/m² x 233.102,52 zł = 3.370.149,61 zł

koszty osiągnięte (3.370.149,61 zł) – koszty planowane (3.238.205,00 zł) = 131.944,61 zł

Osiągniętą przybliżoną wartość można uznać za realistyczną i wiarygodną, co pozwala z dużą dozą prawdopodobieństwa uznać, że te same pozycje były brane pod uwagę przy planowaniu i rozliczaniu kosztów.

e) Koszty planowane obejmują, między innymi, następujące pozycje: fundusz płac administracji z pochodnymi, koszty biurowe, koszty bankowe, delegacje i przejazdy, przeglądy kasy fiskalnej. Koszty te są typowymi składnikami kosztów zarządu i można je uznać za tożsame z rozliczonymi kosztami ogólnymi zarządu, które zgodnie z definicją umieszczoną we wspomnianej kalkulacji (dowód nr 16) obejmują „w szczególności – utrzymanie budynku administracyjnego, wynagrodzenia materiały biurowe, opłaty bankowe, środki czystości, ubezpieczenie komputerów, koszty amortyzacji, usługi prawnicze”.

Porównując te koszty w sposób analogiczny jak w podpunkcie d) otrzymujemy:

$$\begin{aligned} & \text{koszty poniesione (19.982,25 zł) / m2 nieruchomości Porazińskiej 10 (2.642,90)} \\ & = 7,5607 \text{ zł/m2} \end{aligned}$$

$$7,5607 \text{ zł/m2} \times 233.102,52 \text{ zł} = 1.762.418,22 \text{ zł}$$

$$\text{koszty osiągnięte (1.762.418,22 zł) – koszty planowane (1.931.619,00 zł) = - 169.200,78 zł}$$

Osiągniętą przybliżoną wartość można uznać za realistyczną i wiarygodną, co pozwala z dużą dozą prawdopodobieństwa uznać, że te same pozycje były brane pod uwagę przy planowaniu i rozliczaniu kosztów.

Ponadto widać, że to co uchodzi za koszty „eksploatacji i utrzymania” w rzeczywistości w 50%-60% stanowi koszty administracji Spółdzielni.

f) Koszty planowane obejmują, między innymi „Koszty ZKR”, które zawierają między innymi koszty wynagrodzeń, materiałów, narzędzia i wyposażenie, energię elektryczną warsztatu, koszty transportu. Pozycji tej najprawdopodobniej odpowiada pozycja kosztów rozliczonych o nazwie „Koszty ogólne GKR”, która jest zdefiniowana (dowód nr 16) jako „koszty usług GKR, pogotowie lokatorskie, narzędzia, maszyny dłuższego użytkowania, energia elektryczna warsztatu, odzież robocza, koszty transportu”, powiększona o pozycję „materiały GKR”.

Porównując te koszty w sposób analogiczny jak w podpunktach d) i e) otrzymujemy:

$$\begin{aligned} & \text{koszty poniesione (4.852,54 zł) / m2 nieruchomości Porazińskiej 10 (2.642,90)} \\ & = 1,8487 \text{ zł/m2} \end{aligned}$$

$$1,8487 \text{ zł/m2} \times 233.102,52 \text{ zł} = 430.936,63 \text{ zł}$$

$$\text{koszty osiągnięte (430.936,63) – koszty planowane (488.425,00) = - 57.488,37 zł}$$

Osiągniętą przybliżoną wartość można uznać za realistyczną i wiarygodną, co pozwala z dużą dozą prawdopodobieństwa uznać, że te same pozycje były brane pod uwagę przy planowaniu i rozliczaniu kosztów.

g) Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym to znaczy według kosztów rodzajowych (amortyzacja, materiały i energia, usługi obce, wynagrodzenia itd.). Rozliczanie kosztów na nieruchomości to rachunek kosztów według miejsc powstawania. Zgodnie z art. 4 ust. 4 uosm każdy składnik kosztu rodzajowego powinien być analizowany pod względem związku z zarządzaniem powierzchnią wspólną. Na przykład koszty negocjacji handlowych stanowiące część kosztów zarządu powinny być dzielone w następujący sposób:

Koszty negocjacji handlowych dotyczą:	czy istnieje związek z zarządzaniem nieruchomością wspólną	czy obciążenie nas kosztami jest zgodne z przepisami
---------------------------------------	--	--

robót dotyczących nieruchomości Porazińskiej 10B	tak	tak
robót dotyczących nieruchomości przeznaczonych do korzystania przez lokatorów Porazińskiej 10B	tak	tak
usługi liczenia głosów w czasie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni	nie	nie
pożytków dotyczących nieruchomości stanowiących własność spółdzielni	nie	nie
przychodów z działalności gospodarczej	nie	nie

a koszty GKR (warsztatu) w następujący sposób:

Koszty GKR (warsztatu) dotyczą:	czy istnieje związek z zarządzaniem nieruchomością wspólną	czy obciążenie nas kosztami jest zgodne z przepisami
wykonanie robót przy nieruchomości Porazińskiej 10	tak	tak
wykonanie robót przy nieruchomości przeznaczonej do korzystania przez lokatorów Porazińskiej 10B	tak	tak
wykonanie plansz na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni	nie	nie
wykonanie stelaży do reklam, z których Spółdzielnia czerpie pożytki	nie	nie
wykonanie barier na nieruchomości, na której Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą	nie	nie

[Handwritten signature]

Jak widać z powyższej analizy twierdzenie, że Spółdzielnia nie obciąża nas kosztami działalności gospodarczej jest nieprawdziwe. Dla jasności sytuacji trzeba dodać, że Spółdzielnia obciąża nas bezprawnie innymi kosztami (pożytków czerpanych z własnego mienia, kosztami własnego funkcjonowania i kosztami nieruchomości nie przeznaczonych do wspólnego korzystania przez lokatorów Porazińskiej 10B).

W załączeniu: odpis pisma dla Pozwanego



Waldemar Mierniczek

o-14:11

Gdynia, dnia 29.03.2012r.

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

POWÓD:

WALDEMAR MIERNICZEK

POZWANY: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KARWINY” W GDYNI
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, wobec złożonego na rozprawie w dniu 29.03.2012 r. wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, precyzuję przedmiotowy wniosek wskazując, iż wnoszę o dopuszczenie dowodu opinii biegłego do spraw księgowości i rachunkowości, posiadającego wiedzę w specjalizacji dotyczącej rozliczeń opłat w spółdzielniach mieszkaniowych, w przedmiocie obejmującym następujący zakres:

1. W zakresie opłat za eksploatację i konserwację

Ustalenie rzeczywistej wysokości zobowiązań powodów z tytułu kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej w 2010 r., z uwzględnieniem, iż powodowie nie są członkami Spółdzielni, w celu stwierdzenia, czy wystąpiła nadpłata z tytułu opłat za eksploatację i konserwację, podlegająca zwrotowi, wskazywana przez powodów, w szczególności ustalenie, czy Spółdzielnia prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji (podstawowej) ponoszone przez lokatorów nieruchomości Porazińskiej 10, w tym przez powodów, w zakresie pozycji negowanych przez powodów, czyli:

- koszty materiałów GKR
- koszty ogólne zarządzania
- koszty ogólne GKR

2. W zakresie odpisów na fundusz remontowy

Ustalenie, czy w 2010 r. powodowie zostali obciążeni odpisami na fundusz remontowy w prawidłowej wysokości, z uwzględnieniem wysokości odpisów na fundusz remontowy na całej nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 oraz z uwzględnieniem, iż powodowie nie są członkami Spółdzielni

Dla potrzeb opinii biegłego wg zakresu jak wyżej, Spółdzielnia dołącza następujące dokumenty - wydruki księgowe:

- zestawienie - tabela kosztów GKR materiałów bezpośrednio dla nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni
- informacja o sposobie przydziału kosztów ogólnych zarządzania oraz kosztów ogólnych GKR dla nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni

Spółdzielnia jednocześnie tytułem informacji dla biegłego zaznacza, że oznaczenie w przedmiotowych dokumentach księgowych „GKR” oznacza „grupa konserwacyjno-remontowa jest tożsame z oznaczeniem „ZKR” (zakład konserwacyjno remontowy)

UZASADNIENIE

Powodowie na rozprawie w dniu 22.03.2012 r. stwierdzili, iż „*kwestionują wyłącznie fundusz remontowy, koszty konserwacji i eksploatacji podstawowej*”, precyzując tym samym i określając rzeczywisty zakres przedmiotu sporu. Uzasadniało to złożenie przez pozwanego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego dopiero na obecnym etapie postępowania. Opinia biegłego ma potwierdzić prawidłowość ustalenia i rozliczenia przez Spółdzielnię opłat, w zakresie kwestionowanym przez powodów.

W zakresie twierdzenia powodów o wystąpieniu nadpłaty z tytułu opłat za eksploatację i konserwację, podlegającej zwrotowi, z analizy wyliczeń przedstawionych przez powodów zdaje się wynikać, iż swoje przekonanie opierają wyłącznie na zakwestionowaniu rozliczenia kosztów eksploatacji ponoszonych przez lokatorów nieruchomości Porazińskiej 10, w tym przez powodów, przedstawionego powodom przez Spółdzielnię w piśmie z dnia 28.03.2011 r. (załącznik nr 16 do pozwu), w zakresie następujących pozycji:

- koszty materiałów GKR
- koszty ogólne zarządzania
- koszty ogólne GKR

Powodowie w stosunku do powyższych pozycji twierdzą, iż wg ich oszacowania zasadne było obciążenie ich jedynie kosztami 30 % kwot podanych w rozliczeniu przedstawionym przez Spółdzielnię. Jak konsekwentnie podkreślała od początku Spółdzielnia, twierdzenie takie pozbawione jest podstaw. Spółdzielnia przedstawia tabelę kosztów rzeczywistych materiałów zużytych dla nieruchomości Porazińskiej 10. Natomiast w zakresie kosztów ogólnych zarządu, Spółdzielnia wskazywała, iż koszty te są dzielone zgodnie z art 15 ust 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (updog), 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, wg procentowego udziału przychodów z lokali mieszkalnych, w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni. Analogicznie jest dokonywane rozdzielanie kosztów ogólnych GKR (ZKR).

W zakresie odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia konsekwentnie podkreśla, iż wbrew twierdzeniu powodów, miała prawo zróżnicować stawki odpisu na fundusz remontowy w 2010 r. od członków i nieczłonków zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 148/17/RN/2009 z dnia 11.12.2009 r. wraz z załącznikiem do uchwały, zawierającym kalkulację dla zróżnicowanych stawek (dokumenty stanowiące załącznik nr 10 do pozwu).

Spółdzielnia podkreśla przy tym, iż w zakresie odpisów na fundusz remontowy, zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości 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).

Jednocześnie wobec oświadczenia powodów o kwestionowaniu wyłącznie funduszu remontowego oraz kosztów konserwacji i eksploatacji podstawowej, należy uznać, iż w zakresie rozliczenia z tytułu innych opłat i podatków oraz rozliczenia z tytułu kosztów dostarczania wszystkich mediów, rozliczenie z tych tytułów nie jest objęte przedmiotem sporu i nie jest w tym zakresie konieczne przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego.

Spółdzielnia przedstawia także dla potrzeb opinii biegłego dokumenty dotyczące ustalenia przez Spółdzielnię stawek, na podstawie których obciążani byli powodowie wg miesięcznych wymiarów opłat, złożonych przez powodów jako dokumenty do pozwu - uchwały Rady Nadzorczej SM Karwiny dotyczące Planu gospodarczo-finansowego SM Karwiny na 2010 r. wraz z fragmentami Planu zawierającymi stawki na eksploatację i konserwację oraz fundusz remontowy. Przedkłada także Statut SM Karwiny w treści obowiązującej w 2010 r.

Spółdzielnia proponuje, aby zlecić wykonanie opinii biegłemu Czesławowi Świstun – biegłemu sądowemu z listy Prezesa Sądu Okręgowego w Gdańsku, który wg wiedzy Spółdzielni posiada wiedzę i doświadczenie w zakresie niezbędnym do wydania opinii.

Rafał Kurek
RADCA PRAWNY

Załączniki:

- 2 odpisy pisma wraz z załącznikami
- zestawienie - tabela kosztów GKR materiałów bezpośrednio dla nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni
- informacja o sposobie przydziału kosztów ogólnych zarządzania oraz kosztów ogólnych GKR dla nieruchomości przy ul. Porazińskiej 10 w Gdyni
- uchwały Rady Nadzorczej SM Karwiny dotyczące Planu gospodarczo-finansowego SM Karwiny na 2010 r. wraz z fragmentami Planu zawierającymi stawki na eksploatację i konserwację oraz fundusz remontowy.
- Statut SM Karwiny w treści obowiązującej w 2010 r.

Gdynia, dnia 07 maja 2012 roku

Sąd Rejonowy
w Gdyni
Wydział I Cywilny

BIURO PODAWCZE SĄDU REJONOWEGO W GDYNI		godz.
2012 -05- 0 8		
WPLYNEŁO	zł:	opis 1
Podnie		

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/

Pismo procesowe powoda – zmiana wartości przedmiotu sporu

Po otrzymaniu „zestawienia księgowości na kontach analitycznych za miesiące od 2010-01 do 2010-12” stanowiącego załącznik do pisma procesowego Pozwanego z 29 marca 2012 r. i przeanalizowaniu jego zawartości odstępujemy od żądania zapłaty spornej kwoty w części dotyczącej kosztów GKR, to znaczy w wysokości 3,99 zł zgodnie z następującym wyliczeniem:


1. Koszty GKR ogółem (225,84 zł) – koszty uznane GKR (67,75 zł) = koszty nieuznane GKR (158,09 zł);
2. Koszty nieuznane GKR ogółem (158,09 zł) : powierzchnia nieruchomości (2.642,90 zł) x powierzchnia lokalu Porazińskiej 10B/2 (66,71 zł) = 3,99 zł.

Zmieniona wartość przedmiotu sporu wynosi: 871,12 zł.

Uzasadnienie: Uzyskane zestawienie pozwala na przyjęcie z dużą dozą prawdopodobieństwa, że poniesione koszty dotyczą nieruchomości Porazińskiej 10. Jednocześnie wyrażamy żal, że Zarząd SM Karwiny zdecydował się ujawnić te dokumenty dopiero przed Sądem, gdybyśmy mieli do nich dostęp wcześniej nie występowałibyśmy na drogę sądową o tą kwotę.

W załączeniu:

1. Odpis pisma dla Pozwanej



Waldemar Mierniczek

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

POLECONY

Gdynia, dnia 16.05.2012r.

PR/3031/2012

POWÓD:

WALDEMAR MIERNICZEK

POZWANY: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „KARWINY” W GDYNI

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, w odpowiedzi na pisma powodów z dnia 07.05.2012 r. i 11.04.2012 r. oświadczam, iż Spółdzielnia nie wyraża zgody na cofnięcie powództwa zawarte w piśmie z 07.05.2012 r. O ile powodowie przyznają, iż roszczenie jest w tej części niezasadne mogą cofnąć pozew ze zrzeczeniem się roszczenia i w ten sposób zakończyć spór w sposób definitywny. Spółdzielnia podtrzymuje, iż pozew w całości jest bezzasadny, bowiem wyliczenie całości opłat dla powodów jest prawidłowe, a powodowie przed wystąpieniem do sądu otrzymali od Spółdzielni kalkulację wysokości opłat pozwalającą zweryfikować prawidłowość rozliczeń zgodnie z art. 4 ust. 6⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Powodowie mieli zatem możliwość dokonania oceny zasadności swojego roszczenia, także w zakresie dotyczącej kosztów GKR, przed wystąpieniem z pozwem do sądu. Spółdzielnia kwestionuje twierdzenie powodów, iż ocena ta możliwa była dopiero na obecnym etapie postępowania, po otrzymaniu dokumentów załączonych do pisma pozwanego z 29.03.2012 r. Zdaniem Spółdzielni powodowie winni zostać obciążeni kosztami w związku z bezzasadnym wytoczeniem powództwa.

W zakresie zastrzeżeń powodów co do osób biegłych z listy, pozwany nie zgadza się z twierdzeniem, jakoby wyłącznie osoby posiadające uprawnienia biegłych rewidentów były zdolne do wydania opinii w niniejszej sprawie. W przekonaniu pozwanego brak wpisu danego biegłego na listę biegłych rewidentów nie oznacza, iż biegły ten nie posiada wiedzy w zakresie niezbędnym do wydania opinii. Podobnie nie znajduje uzasadnienia zastrzeżenie co do biegłych figurujących na stronach SEKiP Sp. z o.o. Spółdzielnia potwierdza, iż sprawozdania finansowe w SM Karwiny badała p. Barba-

ra Turzyńska, niemniej jednak nie przekreśla to zdolności do bycia biegłym i wyda-
nia opinii w niniejszej sprawie przez innych biegłych, figurujących na stronach SE-
KiP Sp. z o.o. jako osoby powiązane. Biegli rewidenci są bowiem osobami niezależ-
nymi i bezstronnymi w zakresie wykonywania obowiązków.

Spółdzielnia pragnie podkreślić, iż najistotniejsze przy decyzji o ustanowieniu bie-
głego jest stwierdzenie, że osoba ta posiada wiedzę i praktykę w zakresie rachunko-
wości i księgowości w spółdzielniach mieszkaniowych.

Załączniki:

- 2 odpisy pisma

Rafał Kurek

RADCA PRAWNY