

Gdynia, dnia 20 listopada 2011 r.

BIURO PODAWCZE
SĄD REJONOWY
W GDYNI
2011-11-02 godz.
Wpłynęło
zaf. 20 0005 120
Podpis

Sąd Rejonowy
w Gdyni
Wydział I Cywilny

Powód:

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

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

Wartość przedmiotu sporu: 875,11 zł

Pozew o zwrot nadpłaconej kwoty i dostarczenie dokumentów

Wnosimy o:

1. Nakazanie wydania przez pozwanego na rzecz powoda:

- umów podpisanych przez SM Karwiny powodujących pozyskiwanie pożytków z nieruchomości wspólnych dotyczących nieruchomości Porazińskiej 10, a jeżeli brak takich umów, zestawienia pożytków zawierających podstawowe dane: od kogo, za co, ile, zobowiązania warunkowe.

- planu osiedla Karwiny z zaznaczeniem nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy nieruchomości Porazińskiej 10,

- umowy zawartej przez SM Karwiny, na mocy której dokonano ocieplenia piwnic nieruchomości Porazińskiej 10 w lipcu 2011 r.,

- podziału kosztów zarządu na koszty zarządu spółdzielnią, koszty zarządu nieruchomością wspólną i pozostałe koszty (np. utrzymania warsztatu, na pozyskanie przychodów z działalności gospodarczej) wraz z dokumentami źródłowymi uzasadniającymi ten podział,

- planu społeczno-gospodarczego na 2010 r. i analizy wykonania tego planu,

- zestawienia przychodów i kosztów działalności gospodarczej wraz z dokumentami źródłowymi za okres od 2 lutego do 31 grudnia 2010 r..

2. Zwrot nadpłaconej kwoty z tytułu opłat uiszczonych SM Karwiny w 2010 r. w wysokości 875,11 zł (słownie: osiemset siedemdziesiąt pięć złotych i 11/100) wraz z odsetkami ustawowymi.

[Handwritten signature]

3. Zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu według norm przypisanych.
4. Przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność powoda.

Uzasadnienie

W dniu 8 kwietnia 2009 r. na mocy wyroku sądowego staliśmy się właścicielami lokalu mieszkalnego nrzw ul. Porazińskiej 10B/2. W dniu otrzymania wyroku sądowego była członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Karwiny (dalej SM Karwiny). W dniu 4 września 2009 r. złożyła rezygnację z udziału w SM Karwiny, a od dnia 2 stycznia 2010 r. przestała być jej członkiem. Ponieważ Waldemar Mierniczek nigdy nie był członkiem SM Karwiny z dniem 2 stycznia 2010 r. Zaistniał nowy stan prawny: Byliśmy właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w budynku zarządzanym przez SM Karwiny, ale nie byliśmy związani ze SM Karwiny stosunkiem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i nie mieliśmy podpisanej umowy na zarząd nieruchomością wspólną z SM Karwiny.

(dowody:

1. Wyrok sądowy z dnia 8 kwietnia 2009 r.
2. Wypowiedzenie członkostwa w SM Karwiny przez)

Zgodnie z informacją otrzymaną od SM Karwiny do stycznia 2010 r. odprowadzaliśmy do SM Karwiny opłaty, które SM Karwiny ustaliła dla członków spółdzielni mieszkaniowej, natomiast od lutego 2010 r. opłaty, które SM ustaliła dla właścicieli lokali mieszkalnych, którzy nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej.

(dowody:

3. Przypisy opłat wystawianych przez SM Karwiny.
4. Rozliczenie przypisów opłat i dokonanych opłat.
5. Dowody wykonanych opłat

Opłaty nałożone przez SM Karwiny na właścicieli lokali mieszkalnych, którzy nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej są wyższe od opłat nałożonych na właścicieli lokali mieszkalnych, którzy są członkami spółdzielni. Szczegółowa analiza tych opłat wskazuje, że jest to niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa co zostanie wykazane poniżej.

W celu sprawdzenia kalkulacji opłat zwracaliśmy się wielokrotnie z prośbą do SM Karwiny o przekazanie odpowiedniej kalkulacji i dokumentów jej potwierdzających.

(dowody:

6. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 20 stycznia 2010 r.,
7. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 15 maja 2010 r.,
8. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 12 lipca 2010 r.)

Odpowiedzi SM Karwiny na te żądania były zbyt ogólnikowe, fragmentaryczne, niedokładne lub nie na temat.

(dowody:

9. Pismo SM Karwiny z 2 marca 2010 r.,
10. Pismo SM Karwiny z 15 czerwca 2010 r.,
11. Pismo SM Karwiny z 12 sierpnia 2010 r.)

Chociaż mieliśmy pewność, że opłaty narzucone nam przez SM Karwiny są wyliczone w sposób niezgodny z prawem i zawyżone, nie byliśmy w stanie wyliczyć kwot zawyżenie ponieważ, niezgodnie z obowiązującym prawem, SM Karwiny odmówiła nam przekazania niezbędnych informacji i dokumentów.

Ponieważ spotkaliśmy się ze strony SM Karwiny z postawą zwaną popularnie „obstrukcją”, czyli z organicznym brakiem ochoty do wyjaśnienia naszych wątpliwości co do poprawności naliczenia opłat, odkładając złożenie pozwu do Sądu tak długo, jak tylko to możliwe, zdając sobie sprawę z tego, że być może rachunkowość SM Karwiny nie jest przystosowana do bieżących potrzeb, Waldemar Mierniczek zaproponował podpisanie umowy o zarząd nieruchomością wspólną, w której zaproponował tymczasowe rozliczanie kosztów i wyliczanie wysokości opłat na zasadzie szacunkowej. Taka sytuacja miałaby funkcjonować do czasu, kiedy SM Karwiny dostosuje swoje ewidencje księgowe do obecnie obowiązujących przepisów.

(dowód 12. Pismo Waldemara Mierniczka z 27 września 2010 r.)

Pismem z dnia 28 października 2010 r. Zarząd SM Karwiny odrzucił taką możliwość.

(dowód 13. Pismo SM Karwiny z 28 października 2010 r.)

W tej sytuacji po zakończeniu roku obrotowego w kilku pismach zażądaliśmy sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną i rozliczenia się z pobranych opłat zaliczkowych.

(dowody:

14. Pismo i Waldemara Mierniczka z 4 lutego 2011 r.,
15. Wezwanie przedsądowe z 1 czerwca 2011 r.)

W odpowiedzi SM Karwiny przysłała ewidencję przychodów i kosztów nieruchomości Porazińskiej 10 oraz „rozliczenie opłat za lokal mieszkalny Porazińskiej 10/B2”. Przedmiotowe „rozliczenie” potwierdziło, że rozliczono nas w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

(dowody:

16. Pismo SM Karwiny z 28 marca 2011 r.,
17. Odpowiedź z 28 czerwca 2011 r. na wezwanie przedsądowe z 1 czerwca 2011 r.)

W tej sytuacji sporządziliśmy własne rozliczenie. Jest ono dokładne na tyle, na ile to możliwe. Wezwaliśmy SM Karwiny do zwrotu nadpłaconych kwot do dnia 31 sierpnia 2011 r.

(dowód 18. Wezwanie przedsądowe z 8 sierpnia 2011 r.)

SM Karwiny odmówiła zapłaty żądanej kwoty w piśmie z dnia 6 września 2011 r.

(dowód 19. Pismo SM Karwiny z 6 września 2011 r.)

Wobec tego złożenie pozwu stało się konieczne i uzasadnione.

Obowiązujące prawo

Prawo własności jest prawem, które może być ograniczone jedynie na mocy:

- a) postanowień umownych,
- b) postanowień ustawowych.

Ponadto prawo własności bywa ograniczane niezgodnie z prawem z powodów:

- c) ideologicznych (na przykład do niedawna zasoby spółdzielni stanowiły własność społeczną, ponieważ własność społeczna była uważana za wyższą formę własności niż własność prywatna),
- d) pozycji monopolistycznej jednej ze stron (na przykład w getcie warszawskim Żydzi zmuszeni byli kupować węgiel po zawyżonej cenie i bez oglądania towaru przed zakupem. (Emanuel Ringelblum „Kronika Getta Warszawskiego” str. 276.).
- e) przestępczych (na przykład haracz płacony mafii za poczucie bezpieczeństwa).

Nasze prawo własności lokalu mieszkalnego zostało ograniczone następującymi przepisami prawa:

- a) **Art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:**

„Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni (...)”

- b) **Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:**

„Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy (...) właściciele lokali niebędących członkami spółdzielni (...)”.

Przymusowy zarząd nieruchomościami wspólnymi dotyczy zarządu nie przekraczającego zwykłego zarządu (wyrok NSA z 18 listopada 2009 r. II OSK 1683/08). Co do czynności przekraczających zwykły zarząd SM Karwiny powinna uzyskiwać naszą zgodę w myśl Art. 190 kodeksu cywilnego:

„Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. (...)”

Przymusowy zarząd nieruchomością wspólną oraz przymusowe uczestnictwo w funduszu remontowych zarządzanym przez SM Karwiny, nie oznacza, że może ona w dowolny sposób ustalać wysokość opłaty za zarządzanie oraz opłaty na fundusz remontowy.

Z istoty prawa własności (Art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej), co znajduje odzwierciedlenie w Art. 208 kodeksu cywilnego:

„Każdy ze współwłaścicieli nie sprawujących zarządu rzeczą wspólną może żądać w odpowiednich terminach rachunku z zarządu.”

wynika prawo do sprawdzenia prawidłowości wyliczenia opłat i zaliczek na opłaty. W szczególności prawidłowe i logiczne jest żądanie informacji o podstawach naliczenia opłat w sytuacji, gdy nastąpiła zmiana stosunku prawnego (1 luty 2010 r.) i istnieje uzasadnione podejrzenie, że opłaty są naliczone w niewłaściwy sposób.

SM Karwiny w sposób ogólnikowy odmówiła przekazania Waldemarowi Mierniczkiowi jakichkolwiek dokumentów powołując się przy tym na Art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ust. 1 powołanego artykułu stanowi:

„Członek spółdzielni mieszkaniowej ma prawo otrzymania odpisu statutu i regulaminów oraz kopii uchwał organów spółdzielni i protokołów obrad organów spółdzielni, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych przez spółdzielnię z osobami trzecimi.”

W piśmie z 12 sierpnia 2010 r. (dowód nr 11) Zarząd SM Karwiny pisze:

„(...) Tylko członkowie Spółdzielni mają prawo otrzymania określonych w Art. 8¹ ust. 1 Ustawy dokumentów.

Nierównoprawność związana z dostępnością do określonych dokumentów Spółdzielni wynika z ustawodawstwa, dlatego też Ustawodawca jest stroną do której powinien Pan kierować swoje wątpliwości w tym zakresie.”

Sformułowanie takiej opinii prawnej i odmowa na tej podstawie wszelkim innym osobom dostępu do dokumentacji spółdzielni jest niezgodne z logiką i zdrowym rozsądkiem. Zacytowana norma prawna jest **przepisem wewnątrzspółdzielczym** i nas nie dotyczy.

Nasze prawo żądania dokumentów spółdzielni w celu ustalenia, czy opłaty nie są zawyżone, wynika z istoty prawa własności i zacytowanego art. 208 kodeksu cywilnego oraz z art. 460 § 1 tegoż kodeksu, który stanowi:

„Zobowiązany do złożenia rachunku z zarządu powinien przedstawić wierzycielowi na piśmie zestawienie wpływów i wydatków wraz z niezbędnymi dowodami.”

Podobnie jak Żydzi w getcie zostali pozbawieni prawa sprawdzenia, czy cena sprzedawanego im węgla odpowiada jego jakości, tak my zostaliśmy pozbawieni

przez SM Karwiny możliwości sprawdzenia, czy cena przymusowych usług zarządu nieruchomością wspólną odpowiada jakości tych usług. Gdybyśmy nie mieli prawa sprawdzenia, czy opłaty zostały naliczone we właściwy sposób, oznaczałoby to niczym nieograniczoną władzę SM Karwiny nad nami. Nasze prawo własności nieruchomości byłoby iluzoryczne.

Wysokość opłat uiszczanych na rzecz SM Karwiny powinna wynikać z kalkulacji obejmującej następujące pozycje:

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

„Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.”

§ 126 ust. 1 Statutu SM Karwiny zawiera identyczne unormowanie (przepisane z ustawy). Niestety, pomimo kilkakrotnych wezwań SM Karwiny do przekazania zestawienia pożytków uzyskiwanych przez SM Karwiny z nieruchomości wspólnej Porazińskiej 10 oraz przedmiotowych umów, nie otrzymaliśmy ani takiego zestawienia, ani umów.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali

Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 123 ust. 4 Statutu SM Karwiny:

„Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (...).

Opłaty te nie są przedmiotem niniejszego pozwu.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych:

Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych § 123 ust. 4 Statutu SM Karwiny:

„Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z (...) eksploatacją i utrzymaniem powierzchni wspólnych (...).”

Zgodnie z Art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 122 ust. 4 pkt 1) Statutu SM Karwiny powinna prowadzić ewidencję przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości oddzielnie:

„Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości: 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w ust. (...) 4 (...)

Zarząd udostępnił przedmiotową ewidencję w piśmie z dnia 28 marca 2010 r.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu:

Art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych § 123 ust. 4 Statutu SM Karwiny:

„Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni (...) są (...) obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”

Zgodnie z wyjaśnieniem Zarządu SM Karwiny w piśmie z 15 czerwca 2010 r. (dowód nr 10):

„W SM „Karwiny” w Gdyni koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, są tożsame z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu (wszystkie nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni są przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni na równych prawach, a przez pojęcie „osiedle” rozumie się „Osiedle Karwiny”).”

Ten rodzaj interpretacji i praktycznego wprowadzenia w życie zacytowanego wyżej przepisu stanowi kpinę z przepisów prawa. Ustawodawca wyraźnie napisał, że chodzi o „wspólne korzystanie przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach”, to znaczy o konkretne drogi wewnętrzne, parkingi, śmietniki, place zabaw itd., z których lokatorzy zamieszkujący określony budynek korzystają. W cywilizowanych państwach, w których prawo własności jest najważniejszym prawem obywatela, nikt nie wpadłby na pomysł, że można zacytowany przepis uchwałą zarządcy nieruchomości rozciągnąć na całą własność zarządcy, nawet tą znajdującą się kilka kilometrów od miejsca zamieszkania właściciela mieszkania. Zarządca nieruchomości wymusza na właścicielu mieszkania takie oto postępowanie: cztery kilometry od lokalu, w którym państwo mieszkacie, mam śmietnik, ustalę, że jest od przeznaczony do korzystania przez wszystkich mieszkańców osiedla, dlatego musicie państwo ponosić koszty związane z jego utrzymaniem. Jest to możliwe jedynie w byłym państwie komunistycznym, w którym przez pięćdziesiąt lat prano mózgi obywateli po to, aby zapomnieli oni co to jest wartość prywatna i w którym wszystko jest wspólne. Inaczej mówiąc definicja zawarta w piśmie Zarządu SM Karwiny pozbawia prawo własności jego atrybutów jako powód podając uzasadnienie ideologiczne: „wszystko jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców na równych prawach”. Nota bene, to też nie jest prawda, chociażby ze względu na to, że niektóre śmietniki są zamykane na kłódkę, a klucze do takiego śmietnika posiadają właściciele mieszkający w kilku okolicznych domach. Jeżeli spółdzielnia ustaliła, że są one przeznaczone do wspólnego używania przez wszystkich mieszkańców osiedla Karwiny to powinna wszystkim mieszkańcom (4.000 rodzin) rozdać klucze. W ten sposób każda rodzina miałaby około 100 kluczy do wszystkich śmietników położonych na terenie SM Karwiny.

Zacytowane przepisy nakładają na spółdzielnię obowiązek sporządzenia planu lub zestawienia, które przyporządkuje nieruchomości służące wspólnemu korzystaniu do nieruchomości mieszkalnych, których lokatorzy korzystają z tych nieruchomości wspólnych. Nie można tego zrobić dowolnie, trzeba się kierować prawdą materialną,

gdyż chodzi o to, żeby właściciele ponosili koszty tylko tych nieruchomości, z których korzystają. Zgodnie z tym planem lub zestawieniem, spółdzielnie mają obowiązek rozliczać koszty zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem Zarząd SM Karwiny dąży za wszelką cenę do utrzymania fikcji, że wszystkie nieruchomości generują takie same koszty czynszu.

Ustalanie opłat i późniejsze rozliczanie powinno wyglądać tak (przykład teoretyczny):

- a) przed rozpoczęciem roku obrotowego, na podstawie budżetu spółdzielnia ustala zaliczkę na opłaty:

pozycja	spółdzielca	właściciel nie będący spółdzielcą
koszty eksploatacji i utrzymania lokalu	100	100
koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych	50	50
koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania	40	40
<u>koszty eksploatacji i utrzymania pozostałych nieruchomości spółdzielni</u>	20	0
<u>koszty zarządu spółdzielni</u>	25	0
<u>koszty poniesione w celu uzyskania przychodów z działalności gospodarczej</u>	10	0
<u>inne koszty zarządu nie będące kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania</u>	5	
pożytki z nieruchomości wspólnych	-10	-10
razem zaliczka	240	180
razem zaliczka w roku (12 miesięcy)	2880	2160
razem koszty		
a) niższe niż zaliczki	2000	2000
nadwyżka	880	160
b) wyższe niż zaliczki	3000	3000
niedobór	-120	-840

Na pierwszy rzut oka widać, że zaliczka płacona przez osobę nie będącą członkiem spółdzielni jest niższa od zaliczki płaconej przez spółdzielcę. Jest to logiczne i sprawiedliwe, gdyż osoba nie będąca członkiem spółdzielni nie ponosi kosztów: nieruchomości spółdzielni nie przeznaczonych do wspólnego korzystania, kosztów zarządzania spółdzielnią i kosztów uzyskania przychodów z działalności gospodarczej. Ustawodawca, na ile to możliwe,

oddzielił koszty zarządu nieruchomości od pozostałych kosztów ponoszonych przez spółdzielnię.

5. Sposób ustalenia opłat przez SM Karwiny

Zarząd SM Karwiny ustalił wyższą kwotę zaliczki dla właściciela, który nie jest członkiem spółdzielni i niższą dla członka spółdzielni, czyli postąpił w sposób odwrotny niż nakazuje logika i przepisy prawa.

Zaliczka dla właściciela nie będącego członkiem spółdzielni jest zawyżona o następujące składniki:

a. 10% narzutu na opłatę ustanowioną dla członka spółdzielni.

Na podstawie szacunkowej kalkulacji przesłanej przez SM Karwiny (dowód nr 10) ustalono miesięczną opłatę dla **członka spółdzielni** za eksploatację i konserwację za metr kwadratowy lokalu w wysokości 1,1576 zł. Uchwałą Rady Nadzorczej SM Karwiny z 11 grudnia 2009 r. stawkę dla właściciela nie będącego członkiem SM Karwiny ustalono w wysokości 110% (dowód nr 10 – załącznik).

Brak podstawy prawnej dla takiego postępowania. Jedną z podstawowych zasad działalności spółdzielni mieszkaniowych jest jej bezwynikowość. Plan Gospodarczo-Finansowy SM Karwiny (i każdej innej spółdzielni mieszkaniowej) powinien być tak skonstruowany, aby przychody pokrywały koszty. Inaczej mówiąc plan nie powinien zakładać poniesienia wyższych kosztów niż założone przychody.

Tymczasem z poniższego wyjaśnienia SM Karwiny zawartego w piśmie z dnia 15 czerwca 2010 r.:

„Właściciele lokali niebędący Członkami Spółdzielni płacą wyższe stawki niż Członkowie Spółdzielni na podstawie zapisu Art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, gdyż nie mają prawa do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, które obciążają Członków w zakresie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (poprzez podjęcie stosownej Uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków SM „Karwiny” w Gdyni).”

wynika, że SM Karwiny z góry zakłada powstanie niedoboru przychodów nad kosztami, a następnie pokrycie tego niedoboru przychodami z działalności gospodarczej. Takie postępowanie jest niezgodne z przepisami. Postępowanie takie:

- stwarza wśród spółdzielców fałszywe przekonanie, że koszty czynszu są o 10% niższe niż w rzeczywistości,

- stwarza wśród spółdzielców fałszywe przekonanie, że członek spółdzielni ponosi niższe koszty czynszu niż właściciel mieszkania nie będący członkiem spółdzielni,

- daje obraz stosunków własnościowych w spółdzielni, w której Zarząd rok naprzód zakłada w ciemno, że Walne Zebranie uchwali dopłatę do czynszów z wpływów z działalności gospodarczej.

b. koszty zarządu nieruchomości, które nie są przeznaczone do korzystania przez nas.

c. koszty zarządu spółdzielnią, koszty poniesione w celu uzyskania przychodów z działalności gospodarczej spółdzielni i inne koszty nie będące kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.

Kalkulacja otrzymana od SM Karwiny zawiera najprawdopodobniej sumę kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości zarządzanych przez SM Karwiny, a także koszty zarządu (ogólnozakładowe) tej spółdzielni. Koszty zarządu (ogólnozakładowe) zawierają zarówno koszty ogólne zarządu nieruchomością wspólną jak i koszty ogólne zarządu spółdzielnią. Zgodnie z uchwałą SN z 29 maja 2000 r., III CZP 10/00 OSNC 2000, nr 12, poz. 215 zarządca nie może obciążać właścicieli mieszkań swoimi kosztami własnymi. Pomimo naszego wezwania SM Karwiny nie podała podziału kosztów zarządu na koszty zarządu nieruchomością wspólną i koszty własne, czyli zarządu spółdzielnią.

Opłaty ponoszone przez właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni na pokrycie kosztów utrzymania spółdzielni mają cechy haraczu podobnego do haraczu mafijnego. Przy czym chcielibyśmy jasno zaznaczyć, że porównujemy opłatę do haraczu, a nie Zarząd SM Karwiny do członków mafii. Obie formy opłat: haracz mafijny i opłata na utrzymanie zarządu spółdzielnią ma z punktu widzenia właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni tożsame cechy: brak podstawy prawnej, brak uzasadnienia ekonomicznego, przymus zapłaty.

Proszę zauważyć, że zostaliśmy obciążeni przez Zarząd SM Karwiny kosztami uzyskania przychodów z nieruchomości wspólnej w sytuacji, gdy nie mamy prawa (zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych) do udziału w tych przychodach.

Po zakończeniu roku obrotowego zarząd spółdzielni rozlicza się przed spółdzielcami i właścicielami lokali z zarządu i w przypadku zaistnienia nadwyżki kosztów nad przychodami:

- wzywa spółdzielców do dopłacenia brakującej kwoty lub pokrywa niedobór przychodami z działalności gospodarczej, w zależności od tego co ustali Walne Zebranie,
- wzywa właścicieli nieruchomości nie będących członkami spółdzielni do dopłaty brakującej kwoty,

W przypadku zaistnienia nadwyżki przychodów nad kosztami:

- spółdzielcom zwraca nadpłatę lub zalicza ją na poczet następnego roku, w zależności od tego jak postanowią spółdzielcy,
- właścicielom lokali nie będącymi członkami spółdzielni zwraca nadpłatę lub zalicza na poczet następnego roku w zależności od woli właściciela mieszkania.

Zarząd SM Karwiny:

- nie rozliczył się z nami z zapłaconych zaliczek,
- przedstawił rozliczenie przychodów i kosztów z nieruchomości 28 czerwca 2011 r. dopiero po wielokrotnych wezwaniach,

- mimo tego, że nawet to nieprawidłowe rozliczenie przysłane przez Zarząd SM Karwiny zawiera nadpłatę w wysokości 51,80 zł, do tej pory nie zapytał co ma uczynić z tą kwotą, która przecież bezspornie nie stanowi własności spółdzielni: zaliczyć na zaliczki na następny rok, czy zwrócić na nasze konto bankowe.

6. Odpisy na fundusz remontowy

Konieczność uiszczania odpisów na fundusz remontowy przez właścicieli mieszkań, którzy nie są członkami spółdzielni wynika z wyżej już cytowanego Art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpowiednikiem unormowania ustawowego jest § 123 ust. 5 Statutu SM Karwiny, jakkolwiek jest on niefortunnie sformułowany, gdyż właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni nazywa „członkami”.

Pomimo wezwań, SM Karwiny nie przedstawiła kalkulacji stawki na fundusz remontowy, nie udostępniła także Planu Gospodarczo-Finansowego SM Karwiny na 2010 r., z którego wynika wysokość stawki. Jako załącznik do pisma z dnia 15 czerwca (dowód nr 10) SM Karwiny przesłała „Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej z 11 grudnia 2009 r. w którym ustalono na podstawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni osiągniętej w 2008 r., że stawka opłaty na fundusz remontowy dla właściciela mieszkania niebędącego członkiem spółdzielni jest wyższa o 50% od stawki opłaty dla członka spółdzielni.

Taki sposób ustalenia stawki opłaty nie ma żadnego uzasadnienia w przepisach prawa. Zgodnie z przepisami prawa wysokość opłaty powinna zostać ustalona w następujący sposób:

- ustalenie planu wydatków funduszu remontowego na zasadzie bezwynikowości,

- ustalenie na podstawie bezwynikowego planu jednakowych opłat dla wszystkich właścicieli mieszkań: członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni,

- dokonanie po zakończeniu roku rozliczenia przychodów i kosztów funduszu remontowego; w przypadku zaistnienia nadwyżki przychodów nad kosztami zaliczenie nadwyżki na następny rok lub zwrot właścicielom mieszkań; w przypadku zaistnienia nadwyżki kosztów nad przychodami dopłacenie brakującej kwoty przez właścicieli mieszkań **jedynie za ich zgodą**. Jest to uzasadnione tym, że fundusz remontowy to worek bez dna nad którym właściciele nie mają żadnej kontroli. Płacą wszyscy (członkowie i nie członkowie) a na przeznaczenie środków z tego funduszu nie mają praktycznie żadnego wpływu.

Nie ma też żadnego spec-przepisu, który wskazywałby spółdzielni mieszkaniowej, że może ona dopłacać do funduszu remontowego z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej. Zauważmy, że Art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielczości mieszkaniowej stanowi:

„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 (...)”

a fundusz remontowy nie służy na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, gdyż obejmuje wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są ponoszone w sposób ciągły, wydatki na remonty są ponoszone incydentalnie, kiedy występuje taka potrzeba z powodu niszczenia zasobów mieszkaniowych. Brak spec-przepisu uprawniającego

spółdzielnie do przekazywania kwot z nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy nie przeszkadza temu, że spółdzielnia może przeznaczyć pieniądze z nadwyżki bilansowej na co chce za zgodą swoich członków. Nie oznacza to jednak, że równocześnie uzyskuje prawo do obciążania właścicieli mieszkań nie będących członkami spółdzielni dodatkowymi opłatami na poczet funduszu remontowego lub w jakimkolwiek innym celu.

Większość wydatków z funduszu remontowego ma charakter przekraczający zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, wymaga więc uzyskanie od nas zgody na wykonanie tych wydatków, lub też zatwierdzenia planu funduszu remontowego, w zależności od tego jak strony się umówią.

7. Sposób wyliczenia nadpłaty

Zgodnie z Art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co znajduje odzwierciedlenie w § 122 ust. 4 pkt 2) Statutu SM Karwiny,:

„Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości (...) 2) ewidencję 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.”

Otrzymaliśmy taką ewidencję w piśmie z 28 marca 2011 r.

Na podstawie otrzymanych informacji i dokumentów sporządziliśmy samodzielnie rozliczenie uiszczanych przez nas opłat. W rozliczeniu tym:

- zrezygnowaliśmy z wyliczenia kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących własność SM Karwiny, gdyż nie jesteśmy w stanie tego uczynić,
- oszacowaliśmy koszty zarządu nieruchomością wspólną na 30% ogólnych kosztów zarządu wykazanych przez spółdzielnię.

8. Przesłanki, którymi kieruje się Zarząd SM Karwiny

Przyjmujemy, że Zarząd SM Karwiny postępując z nami w opisany powyżej sposób działa w dobrej wierze, to znaczy uważa, że działa dla dobra spółdzielni. Tym niemniej nie zwalnia Zarządu od postępowania zgodnie z prawem, a to:

- traktowania nas jak strony stosunku prawnego, a nie jak poddanych,
- ustalania opłat w należytej wysokości, a nie zawyżonej.

Sposób traktowania nas (to znaczy właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni) przez Zarząd SM Karwinyma za zadanie zniechęcić spółdzielców do występowania ze spółdzielni i zakładania wspólnot mieszkaniowych. Inne przykłady działalności Zarządu wzmacniające u spółdzielców przekonanie, że być spółdzielcą to dobrze, a nie być to źle mogliśmy mnożyć. Poprzestaniemy na jednym przykładzie: w drukowanym przez siebie piśmie Zarząd straszy spółdzielców, że w momencie założenia przez nich wspólnoty mieszkaniowej odgrodzi ich od miejsc parkingowych, placów zabaw i śmietników. W tym samym piśmie składa życzenia z okazji Świąt Bożego Narodzenia.

(dowód 20 Informator nr 29 SM Karwiny)



Waldemar Mierniczek

Załączniki:

1. Wyrok sądowy z dnia 8 kwietnia 2009 r. (1 strona),
2. Wypowiedzenie członkostwa w SM Karwiny przez (1 strona) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
3. Przypisy opłat wystawianych przez SM Karwiny. (17 stron),
4. Rozliczenie przypisów opłat i dokonanych opłat. (15 stron),
5. Dowody wykonanych opłat. (12 stron),

- ✓ 6. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 20 stycznia 2010 r. (1 strona) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 7. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 15 maja 2010 r. (2 strony) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 8. Pismo Waldemara Mierniczka z dnia 12 lipca 2010 r. (16 stron),
- ✓ 9. Pismo SM Karwiny z 2 marca 2010 r. (1 strona),
- ✓ 10. Pismo SM Karwiny z 15 czerwca 2010 r. (6 stron),
- ✓ 11. Pismo SM Karwiny z 12 sierpnia 2010 r. (2 strony),
- ✓ 12. Pismo Waldemara Mierniczka z 27 września 2010 r. (5 stron) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 13. Pismo SM Karwiny z 28 października 2010 r. (1 strona),
- ✓ 14 Pismo i Waldemara Mierniczka z 4 lutego 2011 r. (1 strona) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 15. Wezwanie przedsądowe z 1 czerwca 2011 r. (1 strona) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 16. Odpowiedź SM Karwiny z 28 marca 2011 r. (3 strony),
- ✓ 17. Odpowiedź SM Karwiny z 28 czerwca 2011 r. (2 strony),
- ✓ 18. Wezwanie przesądowe z 5 sierpnia 2011 r. (4 strony) wraz z dowodem wysłania listem poleconym,
- ✓ 19. Odpowiedź SM Karwiny z 6 września 2011 r. (2 strony),
20. Informator nr 29 SM Karwiny (8 stron),
21. Komplet pozw + załączniki dla strony pozwanej.