

Kancelaria Adwokacka
Olgiert Świostek
adwokat

Warszawa, dnia 9 września 2014 r.

**Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa
w Warszawie**

II Wydział Cywilny
ul. Ogrodowa 51a
00-873 Warszawa

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”
w Warszawie
reprezentowana przez adw. Andrzej Franczak
(adres w aktach)

Pozwany:

1. Zbigniew Sarata
2. Zofia Maciejewska –Sarata
reprezentowani przez adw. Olgierta Świostek
zastępowanego przez adw. Annę Jakubowską
(adres w aktach)

Sygn. akt II C 7/12

Pismo procesowe pozwanego

Działając w imieniu pozwanych (pełnomocnictwo i pełnomocnictwo substytucyjne w załączeniu) podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie i złożone wnioski dowodowe **wnoszę o:**

1. nieuwzględnienie opinii biegłej sądowej Małgorzaty Chroli z uwagi na to, że opinia jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ponieważ opinia została wykonana nieprawidłowo, niefachowo, zawiera błędy rachunkowe, sporządzona została nierzetelnie bez wnikliwego badania akt sprawy oraz dostępnej w aktach sprawy dokumentacji, bez całościowego badania dokumentów księgowo – rachunkowych Spółdzielni, a jedynie w oparciu o częściową dokumentację, bez uwzględnienia m.in. protokołów z lustracji i Badania sprawozdań finansowych;

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

-
2. zobowiązanie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych (ul. Prosta 2/14 w Warszawie) do:
- a) złożenia do akt sprawy **poświadczonych za zgodność z oryginałem protokołów lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie** ul. Lanciego 12 dotyczących okresu 2001 – 2009;
 - b) udostępnienia danych adresowych i kontaktowych do lustratorów Jolanty Wojciechowicz i Teresy Cieślak;
 - c) udzielenia odpowiedzi, czy KZRSP ma wiedzę, czy Spółdzielnia składała zastrzeżenia do protokołów z lustracji w zakresie podanych w nich danych finansowych, w tym wskazania na nieprawidłowości i zawyżanie opłat eksploatacyjnych oraz czy skorygowała naliczanie opłat eksploatacyjnych w nieruchomości położonej przy ul. Lanciego 9 w Warszawie zgodnie z wnioskami polustracyjnymi;
- a następnie wnoszę o:
3. **dopuszczenie i prawidłowe przeprowadzenie dowodu z dokumentów urzędowych w postaci protokołów z lustracji za okres objęty żądaniem pozwu na okoliczność ustalenia, iż:**
- a) w okresie objętym żądaniem pozwu opłaty naliczane przez powódkę nie odpowiadały rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię i były one zawyżone odpowiednio o: w roku 2006 **0,81 zł/ m² /miesiąc**, 2007 **1,53 zł/m²/miesiąc**, w roku 2008 **2,11 zł/m²/miesiąc**, w roku 2009 **2,45 zł/m²/miesiąc**;
 - b) opinia biegłego sądowego Małgorzaty Chroli w świetle badania przeprowadzonego kilkakrotnie przez lustratorów, badania sprawozdań finansowych przeprowadzonego przez biegłą rewident Mariannę Wójtowicz oraz w świetle toczących się postępowań karnych wobec członków Zarządu o sprzeniewierzenie środków z funduszu remontowego **zawiera błędy rachunkowe, nie jest spójna oraz obiektywna i jest niewiarygodna**;
 - c) powódka do dnia dzisiejszego nie wywiązała się ze swojego zobowiązania przeniesienia na pozwanego własności gruntu (z protokołu sporządzonego w Warszawie w okresie styczeń – kwiecień 2001, w tym z punktu 5 pisma z dnia 27 kwietnia 2001 r. zatytułowanego wnioski polustracyjne wynika, że powódka już w roku 2001 powinna przyspieszyć prace związane z pozyskaniem prawa wieczystego użytkowania do terenu, na którym zostały zrealizowane zadania inwestycyjne Migdałowa I i II);
 - d) mimo tego, że powódka nie wykończyła poddasza, to powierzchnię poddasza w całości wlicza do powierzchni całkowitej segmentu (str. 26 protokołu sporządzonego w Warszawie w okresie styczeń – kwiecień 2001 „Powierzchnię całkowita poddasza

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

-
- zmniejszono o 50% z uwagi na zaniechanie robót wykończeniowych/dotyczy budynku S – 1);
4. dopuszczenie dowodu z zeznań świadków – lustratorów przeprowadzających lustrację u powódki zgodnie z art. 93 ustawy prawo spółdzielcze:
 - a) Jolanty Wojciechowicz
 - b) Teresy Cieślak
 5. oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka rewident księgowej Marianny Wójtowicz (na adres ul. Chłodna 20 lok. 65, 00-891 Warszawa)

na okoliczność:

- a) ustalenia, że opłaty naliczane przez powódkę za segment położony przy ul. Lanciego 9 nie odpowiadały rzeczywistym kosztom, opłaty naliczane przez Spółdzielnię były znacznie zawyżone;
 - b) wyjaśnienia metodologii przyjętej do obliczeń;
 - c) wyjaśnienia z czego wynika różnica między opłatami naliczanymi przez Spółdzielnię a ich rzeczywistą wysokością ustaloną przez lustratorów;
 - d) ustalenia, że powódka celowo opóźnia ustanowienie użytkownika wieczystego i przeniesienia własności domu jednorodzinnego na pozwanego pomimo uchwały Rady Gminy Ursynów z 2000 roku i uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. nr XXVIII/534/2004 w celu czerpania korzyści z naliczania opłat za domy jednorodzinne;
 - e) że do powierzchni użytkowej segmentu, którą bierze do obliczeń Spółdzielnia i biegły sądowy nie powinno się wliczać powierzchni garażu i strychu. Poddasze zgodnie z materiałami źródłowymi do decyzji nr 245 nie jest powierzchnią mieszkalną (PUM), co zostało potwierdzone przez projektanta i inżyniera nadzoru (szerzej w uzasadnieniu pisma);
6. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z ustnej uzupełniającej opinii biegłej sądowej Małgorzaty Chroli po uprzednim zobowiązaniu biegłej sądowej do zapoznania się z dokumentami urzędowymi w postaci protokołów z lustracji przeprowadzonych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okres 2001-2009 oraz opinią z dnia 12 grudnia 2012 r. sporządzoną przez biegłą rewident księgową Mariannę Wójtowicz z ULIVEX – EXPERT Sp. z o.o. na okoliczność:
 - a) wyjaśnienia, jaką metodologię obliczeń przyjęła biegła sądowa;
 - b) wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy wysokością zaliczek naliczanych przez Spółdzielnię a wnioskami wypływającymi z opinii biegłej sądowej i z protokołów lustracji Spółdzielni w zakresie, że zaliczki były zawyżone odpowiednio o: w roku 2006 **0,81 zł/ m² /miesiąc**,

2007 1,53 zł/m²/miesiąc, w roku 2008 2,11 zł/m²/miesiąc, w roku 2009 2,45 zł/m²/miesiąc;

a następnie o zobowiązanie biegłej sądowej do wyliczenia rzeczywistej wysokości opłat za segment jednorodzinny na podstawie faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię kosztów na dom jednorodzinny pozwanego udokumentowanych zgodnie z przepisami prawa w okresie objętym żądaniem pozwu przy uwzględnieniu:

- do obliczeń powierzchni mieszkalnej segmentu - 129 m² a nie całkowitej 193,03 m²;
- faktu, iż podatek od nieruchomości i użytkowanie gruntu, opłata stała i zmienna CO oraz opłata stała CW powinna być naliczana od powierzchni 129 m² z wyłączeniem powierzchni strychu i garażu co wynika bezpośrednio z dokumentów w postaci uchwał Rady Miasta Stołecznego Warszawa, zawartych umów z dostawcami mediów i usług oraz faktu, iż na strychu i w garażu nie ma kaloryferów;

- faktu, iż Spółdzielnia do obliczeń przyjmuje zawyżoną wysokość podatku od nieruchomości niezgodną ze stawką przyjętą w Uchwale Rady Gminy z 19 grudnia 2000 r., Uchwale Rady Gminy z 18 grudnia 2001 r., Uchwale Rady Miasta z 9 grudnia 2002 r., Uchwale Rady Miasta z 27 listopada 2003 r., Uchwale Rady Miasta z 25 listopada 2004 r., Uchwale Rady Miasta z 25 listopada 2005 r. oraz zawyżoną wysokość podatku gruntowego i opłaty za dzierżawę gruntu, co wynika z dokumentów w postaci umowy dzierżawy (szerzej w piśmie procesowym pozwanego z dnia 16 lipca 2008 r.);

- specyfiki domu jednorodzinnego tj. braku w segmentach dźwigów, klatek schodów i innych części wspólnych i w związku z tym nieświadczaniem dla segmentów np. usług sprzątania, konserwacji oświetlenia i oświetlenia części wspólnych;

- nieprzeprowadzania w segmentach remontów – braku kosztów remontów poniesionych na segment pozwanego;

Przy czym zastrzegam rozszerzenie i doprecyzowanie w/w tezy dowodowej po dopuszczeniu i przeprowadzeniu dowodu z zeznań świadków w postaci lustratorów przeprowadzających lustrację w Spółdzielni.

7. zobowiązanie powódki zgodnie z wnioskiem złożonym w piśmie z dnia 30 lipca 2013 r. do złożenia do akt sprawy oryginału opinii z dnia 12 grudnia 2012 r. sporządzonej przez biegłą rewident księgową Mariannę Wójtowicz ULIVEX – EXPERT Sp. z o.o. na zlecenie powódki, a następnie
8. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z w/w opinii na okoliczność ustalenia, iż w okresie objętym żądaniem pozwu opłaty naliczane przez powódkę nie odpowiadały rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię i były one zawyżone odpowiednio o: w roku 2006

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

0,81 zł/ m²/miesiąc, 2007 1,53 zł/m²/miesiąc, w roku 2008 2,11 zł/m²/miesiąc, w roku 2009 2,45 zł/m²/miesiąc;

9. dołączenie akt postępowania karnego Prokuratury Rejonowej Warszawa – Mokotów w Warszawie o sygn. 1 Ds. 267/12/IV i przeprowadzenie dowodu z dokumentów tam się znajdujących na okoliczność ustalenia, iż Zarząd Spółdzielni w latach 1998 – 2010 poprzez niewłaściwe gospodarowanie środkami pochodzącymi z funduszu remontowego wyrządził Spółdzielni szkodę majątkową w kwocie 12 milionów złotych oraz na okoliczność ustalenia, że w nieruchomości przy ul. Lanciego 9 nie były przeprowadzane remonty, że koszty naliczane przez Spółdzielnię nie odpowiadają kosztom rzeczywistym oraz wobec w/w okoliczności bezpodstawności dochodzenia przez Spółdzielnię zaliczek na fundusz remontowy;
10. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci pisma powódki do pozwanego z dnia 5 maja 2004 r. w sprawie ustalenia nowych stawek opłat na okoliczność ustalenia, iż sama powódka potwierdziła, iż dotychczas naliczane opłaty przez Spółdzielnię nie odpowiadały rzeczywistym kosztom i były znacznie zawyżone, powódka nie udowodniła wzrostu kosztów i zasadności podwyższenia opłat o łącznie 300%;
11. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci pisma z dnia 21 stycznia 2002 r. i 4 stycznia 2002 r. na okoliczność ustalenia, że na strychu i w garażu nie ma kaloryferów i nie wykonano instalacji CO, co przyznała sama powódka, w związku z czym nie ma żadnych podstaw prawnych i faktycznych, aby do obliczeń wysokości opłaty stałej CO biegła sądowa przyjmowała powierzchnię strychu i garażu;
12. przesłuchanie w charakterze strony pozwanego Zbigniewa Saratę na okoliczność ustalenia braku podstaw prawnych i faktycznych żądania pozwu, nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę oraz ustalenia, że opłaty naliczane przez powódkę nie odpowiadały rzeczywistym kosztom i były zawyżone.

Jednocześnie wskazuję, iż powołanie nowych dowodów jak również ponowne wskazanie na konieczność uwzględnienia dowodów dotychczas pominiętych/nierozpoznanych przez Sąd (na co wskazuje m.in. brak przeprowadzenia dowodu z dokumentów urzędowych) i doprecyzowanie też już zgłoszonych wcześniej dowodów, jest konieczne dla wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy i nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Jednocześnie pozwana Zofia Maciejewska – Sarata podnosi **zarzut przedawnienia dochodzonej przez powódkę wierzytelności związanej z opłatami eksploatacyjnymi zajmowanej nieruchomości, dotyczącej okresu od października 2001 r. do sierpnia 2006 r.**

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

Świadczenia z tytułu opłat związanych z eksploatacją, użytkowaniem domu jednorodzinnego mają charakter świadczeń okresowych i tym samym ulegają przedawnieniu wraz z upływem trzech lat od dnia wymagalności roszczenia.

Pozwany stoi na stanowisku, iż roszczenie powoda jest pozbawione podstaw prawnych i faktycznych w związku z tym, iż:

- a) nieruchomość na ul. Lanciego 9 nie stanowi mienia spółdzielni, a zatem Spółdzielnia nie może zarządzać tą nieruchomością;

Dowód: Pismo Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 31 lipca 2013 r. (w aktach)

- b) nie przysługuje pozwanemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a jedynie jego ekspektatywa, ponieważ grunt nie stanowi własności powódki, a jest jedynie przez nią dzierżawiony, które to stanowisko znajduje oparcie w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 maja 2013 r. III CZP 104/2012 (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa) oraz w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III CZP 133/2008 (OSNC 2010/1 poz. 17).

Pozwany podnosi również, że dochodzenie zapłaty przez powódkę **stanowi nadużycie prawa podmiotowego** przez nią, ponieważ **powódka do dnia dzisiejszego nie wywiązała się z zobowiązania przeniesienia własności nieruchomości gruntowej i budynkowej na pozwanego, wprowadzając go w błąd w umowie, że to uczyni po dokonaniu przydziału.** Przy czym **przeniesienie na pozwanego własności budynku i gruntu** było podstawowym celem i przedmiotem umowy.

W tych okolicznościach żądanie, aby pozwany ponosił opłaty eksploatacyjne, **których nie ponosiłby, gdyby był właścicielem segmentu, a ponadto opłaty rażąco zawyżone w skład których wchodzi wynagrodzenia Zarządu i inne koszty funkcjonowania Spółdzielni nie związane z lokalem pozwanego oraz na fundusz remontowy, podczas gdy pozwana nie przeprowadza żadnych remontów w przedmiotowej nieruchomości stanowi nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę.**

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

Podnoszę, że gdyby pozwany był właścicielem domu i gruntu nie miałyby do niego zastosowania przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i nie ponosiłby opłat w zakresie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podkreślenia wymaga, iż zgodnie ze specyfiką domu jednorodzinnego nie dotyczą domu opłaty typowo naliczane dla domów wielorodzinnych w postaci opłat za sprzątanie, konserwację, remonty, oświetlenie.

Konsekwencją powyższego jest to, że nie ma zastosowania w stosunku do roszczenia powódki art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Niezależnie od powyższego stanowiska z ostrożności procesowej podnoszę, że **Spółdzielnia od lat zawyża opłaty eksploatacyjne, co wynika bezpośrednio z dokumentów urzędowych w postaci protokołów z lustracji.** Dokument w postaci protokołu sporządzonego przez lustratora, zgodnie z przepisami art. 93 prawa spółdzielczego ma charakter dokumentu urzędowego. Zgodnie zaś z art. 244 § 1 i 2 kpc taki protokół stanowi dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty urzędowe sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w art. 244 kpc korzystają przy tym z domniemania prawdziwości i domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

W tym miejscu w związku z tym podnoszę zarzuty w stosunku do wydanej w sprawie opinii biegłej sądowej Małgorzaty Chroli, która nie została sporządzona w oparciu o kompletną dokumentację księgowo-rachunkową Spółdzielni, nie została sporządzona rzetelnie i **zawiera liczne błędy rachunkowe**, co wynika bezpośrednio z dokumentów urzędowych w postaci protokołów z lustracji przeprowadzonych u powódki.

Mając na uwadze rozbieżności pomiędzy treścią opinii wydanej przed biegłą sądową a treścią protokołów z lustracji przeprowadzonych w Spółdzielni i badania biegłej rewident Marianny Wójtowicz podnoszę, że do dokonywania wszelkich ustaleń w procesie powołany jest sąd, a nie biegły. **Sąd nie jest związany opinią biegłego (biegłych) i ocenia ją na podstawie art. 233 kc. Sąd może korygować oczywiste pomyłki czy błędy rachunkowe występujące w opinii.** Sąd nie może oprzeć oceny opinii wyłącznie na podstawie jej konkluzji, lecz powinien sprawdzić poprawność poszczególnych elementów składających się na trafność jej wniosków końcowych (por. orz. SN: z 3 listopada 1976 r., IV CR 481/76, LexPolonica nr 312980, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 102, z 12 listopada 1970 r., I PR 350/69, LexPolonica nr 317597, Biul. SN 1971, nr 1, poz. 5). Według orzeczenia Sądu Najwyższego z 15 czerwca 1970 r., I CR 224/70, LexPolonica nr 325831 (Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), kontrola opinii biegłego powinna polegać na

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

sprawdzeniu prawidłowości - z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego - rozumowania przeprowadzonego w jej uzasadnieniu (art. 285), które doprowadziło do wydania przez biegłego takiej, a nie innej opinii.

Podnoszę, iż opłaty naliczane przez powódkę nie odpowiadały rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię i były one zawyżone odpowiednio o: w roku 2006 **0,81 zł/ m² /miesiąc**, 2007 **1,53 zł/m²/miesiąc** , w roku 2008 **2,11 zł/m²/miesiąc**, w roku 2009 **2,45 zł/m²/miesiąc**, co wynika bezpośrednio z dokumentów urzędowych.

Z protokołu z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r. sporządzonym przez lustratorów Jolantę Wojciechowicz i Teresę Cieślak działających na podstawie upoważnienia wystawionego przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie jednoznacznie wynika, że:

- a) w roku 2006 na lokalach mieszkalnych spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w przeliczeniu na **0,81 zł/ m² /miesiąc**
- b) w roku 2007 w nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższaly ponoszone koszty – średnio o **1,53 zł/m²/miesiąc**

Dowód: str. 114 protokołu z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r.

- c) w roku 2008 w nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższaly ponoszone koszty – średnio o **2,11 zł/m² /miesiąc**

Dowód: str. 116 protokołu z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r.

- d) w roku 2009 w nieruchomości nr 9 – Lanciego 9 ustalone opłaty przewyższaly ponoszone koszty – średnio o **2,45 zł/m²/miesiąc**

Dowód: str. 118 protokołu z lustracji ustawowej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okres od 1 stycznia 2006 r. do 31 grudnia 2009 r.

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

W dniu 12 grudnia 2012 r. biegła rewident Marianna Wójtowicz wydała opinię, której przedmiotem było badanie sprawozdań finansowych powódki. **Z opinii biegłej rewident Marianny Wójtowicz również wynika, iż w nieruchomości położonej przy ul. Lanciego 9 występowała w latach 2007- 2009 nadwyżka przychodów nad kosztami.**

W podsumowaniu w/w opinii stwierdza się, że:

1. spółdzielnia nie dokonuje rozliczenia członków według faktycznie poniesionych kosztów
2. przyjęte kwoty kosztów jako koszty poniesione nie są kosztami faktycznymi ze względu na brak w spółdzielni ewidencji kosztów na poszczególne budynki, wchodzące w skład nieruchomości wielobudynkowych
3. koszty podawane przez dział ekonomiczny nie są kosztami rzeczywistymi.

Dowód: opinia z dnia 12 grudnia 2012 r. ULIVEX – EXPERT Sp. z o.o. - podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (fotokopia w aktach sprawy)

Ponadto podnoszę, że do powierzchni użytkowej segmentu, którą bierze się do obliczeń nie powinno się wliczać powierzchni garażu i strychu z następujących przyczyn:

- a) Zgodnie art. 2 ustawy prawo o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z treścią art. 3 ustawy o własności lokali należy przyjąć, że **do powierzchni użytkowej mieszkalnej nie zalicza się powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic** i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału, a także **garaży, hydroforni i kotłowni.**¹

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 oraz z 2004 r. Nr 141, poz. 1492), a zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 4 listopada 2010 r. IV CNP 32/2010 Przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zm.) dotyczące lokali stosuje się odpowiednio do domów jednorodzinnych.

- b) Zgodnie z § 7 ust. 2 pkt.e) regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali z czerwca 2004 r. **koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są proporcjonalnie do m2 p.u.m.** Zgodnie zaś § 7 ust.4 **zdanie drugie** powyższego

¹ http://old.stat.gov.pl/gus/definicje_PLK_HTML.htm?id=POJ-573.htm

regulaminu nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokali powierzchni strychu. Ponadto stosownie do § 7 ust. 4 zdanie trzecie do powierzchni użytkowej nie wlicza się powierzchni pomieszczeń, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm, to do powierzchni lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

- c) **Zgodnie z Kartą Ewidencyjną d.s. statystyki i decyzji nr 245/D/00/MU, zasad rozliczania kosztów inwestycji powierzchnia mieszkalna dla segmentów zlokalizowanych przy ul. Lanciego wynosi 2066 m², a zatem do powierzchni mieszkalnej nie uwzględnia się powierzchni strychu.**

Dowód: pismo Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Ursynów z dnia 30 marca 202 r. wraz załącznikami (w aktach sprawy k. 998)

Mając powyższe na uwadze naliczanie przez powódkę opłat w części dotyczącej powierzchni strychu i garażu jest pozbawione podstaw prawnych. Niezależnie od stanowiska pozwanego w zakresie tego, że wobec pozwanego nie ma zastosowania art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to, opłaty powinny być wyliczane od powierzchni użytkowej mieszkalnej domu jednorodzinnego tj. z wyłączeniem powierzchni strychu i garażu.

Pozwany podnosi, że powód w piśmie z dnia 5 maja 2004 r. wskazał, iż nowe stawki przedstawiają się następująco:

- 1) *Stawka z tytułu eksploatacji podstawowej – 1,12 zł/ m² pow. „pum”*
- 2) *Odpis na fundusz remontowy – 0,50 zł/ m² pow. „pum”.*

Dowód: pismo z dnia 5 maja 2004 r.

Zaliczki w poprzednich i kolejnych okresach były zawyżone, na co wskazuje okoliczność, że od dnia 5 maja 2004 r. do 2009 r. nastąpił wzrost stawki eksploatacyjnej i na fundusz remontowy o około 300 % podczas gdy nie są od lat wykonywane żadne remonty i nie wzrosły koszty eksploatacji. **Wzrostowi opłat nie towarzyszył żaden dokument uzasadniający wzrost kosztów łącznie o 300 %.** Powód w niniejszej sprawie zobowiązany jest do udowodnienia wzrostu kosztów. Nieprawidłowość rozliczeń dokonywanych przez Spółdzielnię została potwierdzona nie tylko przez biegłego rewidenta zatrudnionego przez powódkę, ale także przez lustratorów Spółdzielni za okres objęty powództwem.

Kancelaria Adwokacka
Olgiere Świostek
adwokat

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2004-11-17, IV CK 215/04

1. Oplaty za korzystanie z lokali powinny być tak ustalone, by odpowiadały rzeczywistym kosztom eksploatacji, przy tym jeżeli członek spółdzielni mieszkaniowej kwestionuje obciążenie go opłatami związanymi z użytkowaniem lokalu to obowiązek udowodnienia, że wysokość tych opłat została prawidłowo określona obciąża spółdzielnię mieszkaniową.
2. Według obecnie obowiązującego art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.) członek spółdzielni jest obowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych zgodnie z postanowieniami statutu. W sprawie więc, w której członek spółdzielni kwestionuje wysokość dochodzonych opłat eksploatacyjnych, ciężar dowodu, że zostały one ustalone zgodnie z obowiązującymi normami, spoczywa na spółdzielni mieszkaniowej.

W tym stanie rzeczy podnoszę, że powódka nie udowodniła, aby opłaty były ustalone **zgodnie z obowiązującymi normami prawa, ich wysokości ani zasadności.**

Mając powyższe na uwadze wnoszę o oddalenie powództwa.

Anna Jakubowska
adwokat

Załączniki:

1. dowód doręczenia odpisu pisma bezpośrednio drugiej stronie
2. pełnomocnictwo
3. pełnomocnictwo substytucyjne
4. dowód uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa
5. pismo z dnia 5 maja 2004 r.
6. pismo z dnia 21 stycznia 2002 r.
7. pismo z dnia 4 stycznia 2002 r.