Jelenia Góra, dnia 22 listopada 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FAMPA"
w Jeleniej Górze
Wpłynęło dnia: 2017-11-22
L. dz.: 1248/2017
Podpis:

Walne Zgromadzenie

Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze

ul. Dwudziestolecia 3

58-560 Jelenia Góra

Odwołujący:

Organ: Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze
ul. Dwudziestolecia 3
58-560 Jelenia Góra

ODWOŁANIE

Na podstawie §25 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" składam niniejszym odwołanie od uchwały nr 7/01/08/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze z dnia 4 sierpnia 2017 r., doręczonej wraz z pismem Spółdzielni nr SM/Z/1053/2017 z dnia 24 października 2017 r.

Wobec powyższego **wnoszę o**:

1) uchylenie zaskarżonej uchwały w całości;

2) zawieszenie wobec mojej osoby obowiązku uiszczania należnych opłat za używanie garażu na działce nr 35/18 według stawki, określonej na podstawie zaskarżonej uchwały, do czasu prawomocnego zakończenia postępowania wewnątrzspółdzielczego w przedmiotowej sprawie.

Uzasadnienie

Zaskarżoną uchwałą nr 7/01/08/2017 z dnia 4 sierpnia 2017 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze zmieniła wysokość stawek opłat za używanie garaży posadowionych na działce nr 35/18, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo

do lokalu, począwszy od 1 grudnia 2017 r.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 ze zm., dalej jako: „ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych"), celem spółdzielni mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Z kolei obowiązki członków spółdzielni określone zostały w art. 4 przywołanej ustawy i dotyczą co do zasady partycypacji w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

W zależności od statusu danej osoby, tzn. od tego, czy jest członkiem spółdzielni czy też nie, a także, czy jej członkostwo wiąże się z posiadaniem spółdzielczego prawa do lokalu (lokatorskiego lub własnościowego), czy też prawa własności do lokalu, a także rodzaju tego lokalu (mieszkalny, użytkowy, czy garaż), udziały w pokrywaniu kosztów są określane w rozmaity sposób. Zgodnie z treścią przepisu art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu".

Przepis art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.2015.1892 ze zm.)., stanowi z kolei, że przez samodzielny lokal mieszkalny rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Treść ust. 4 powyższego artykułu wskazuje natomiast, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal. W szczególności są to: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi". Przywołując w tym miejscu interpretację podatkową Dyrektora Izby Skarbowej *w Warszawie z dnia 29 stycznia 2010 r. (nr IPPP3/443-1063/09-2/KT), należy wskazać, że garaż*, choć w sensie prawnym stanowi – co prawda – część składową lokalu mieszkalnego, nie należy do pomieszczeń pomocniczych, lecz przynależnych do danego lokalu. W sensie funkcjonalnym nie jest przestrzenią przeznaczoną do bezpośredniego zaspokajania mieszkaniowych potrzeb ludzi, ale służyć ma zaspokojeniu innych potrzeb tych osób, które korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego. Jedno miejsce postojowe w garażu jest więc ułamkową częścią pomieszczenia przynależnego. A zatem garaż w budynku mieszkalnym, składający się z miejsc postojowych, jest lokalem użytkowym. Natomiast jedno miejsce postojowe jako udział w części wspólnej nieruchomości (garażu) to ułamkowa część lokalu użytkowego. Tym samym również garaże w postaci boksów w zabudowie segmentowej, znajdujące się poza budynkiem mieszkalnym, czyli tak jak na przedmiotowej działce gruntu nr 35/18 stanowią lokale użytkowe.

Obowiązki członka spółdzielni, który jest właścicielem lokalu użytkowego – garażu, powinny sprowadzać się do pokrywania kosztów związanych z:

- jego utrzymaniem,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- *działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,* jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

W sytuacji, gdy członek spółdzielni jest właścicielem garażu, ma obowiązek ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Ustawa nie zawiera jednak definicji kosztów eksploatacji. Dodatkowo nie jest do końca jasne, czym różnią się pojęcia koszty eksploatacji i koszty utrzymania nieruchomości. Doktryna – powołując się na zasady samodzielności finansowej spółdzielni mieszkaniowej – wskazuje, że w skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości będą wchodziły wszystkie koszty: dostaw towarów i usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, energii, odbioru ścieków, oczyszczania itp.); robót budowlanych; bieżącej konserwacji, napraw i remontów bieżących (wraz z kosztami odpowiedniej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, opłatami lub podatkami); utrzymania i konserwacji instalacji i urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni i urządzeń małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów i chodników, podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów oraz koszty zarządzania nieruchomością (które nie są tożsame ze wszystkimi kosztami funkcjonowania administracji spółdzielni) /Tak: E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/.

Treść przywołanych przepisów oraz ich wykładnia doktrynalna wyraźnie wskazują, że odpowiedzi na pytanie, jakie dokładnie koszty eksploatacyjne i koszty utrzymania nieruchomości mają obowiązek ponosić członkowie spółdzielni, będący właścicielami lokali, należy szukać przede wszystkim w statucie spółdzielni. Ustawodawca bowiem w dużym stopniu dał swobodę w ich kształtowaniu spółdzielniom (a tym samym – ich członkom). W związku z powyższym statut powinien szczegółowo określać poszczególne pozycje kosztowe. Tym bardziej, że na mocy obowiązującej ustawy, spółdzielnia ma prawny obowiązek przedstawić szczegółową kalkulację wysokości opłat na żądanie jej członka, o czym stanowi art. 4 ust. 6[4] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dodatkowo, w przypadku zmian wysokości tych opłat, spółdzielnia ma obowiązek zawiadomienia swoich członków na co najmniej trzy miesiące wcześniej, na koniec miesiąca kalendarzowego, a zmiana ta wymaga uzasadnienia na piśmie. W związku z tym prawem każdego członka spółdzielni jest dostęp do kalkulacji opłat związanych z jego lokalem. Gdy członek spółdzielni nie zgadza się z wyliczeniami kosztów eksploatacyjnych lub/i kosztów utrzymania nieruchomości, powinien on wezwać spółdzielnię do wykazania podstaw i wysokości należnych opłat. To zatem na spółdzielni spoczywa ciężar dowodu, że opłaty te zostały ustalone zgodnie z obowiązującymi normami (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2004 r., sygn. akt IV CK 215/04, niepubl.; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 maja 2004 r., sygn. akt I CK 695/03, niepubl.). Zatem każdy członek spółdzielni (jak również osoby niebędące członkami, a zobowiązane do uiszczenia opłat eksploatacyjnych) mają możliwość kwestionowania zasadności wysokości opłat i zmiany ich wysokości (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 czerwca 2006 r.).

W związku z powyższą argumentacją, na podstawie niniejszego odwołania kwestionuję zasadność naliczanych opłat za garaż znajdujący się w budynku szeregowym, posadowionym na działce nr 35/18, w szczególności wobec faktu naliczania ich niezgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze. Wskazana w treści zaskarżonej uchwały wysokość składek opłat netto od powierzchni garaży, jak również uzasadnienie dla sposobu ich ustalenia, przedstawione w piśmie z dnia 24 października 2017 r. nie znajduje podstawy prawnej w żadnym zapisie obowiązującego aktualnie Statutu. Wskazany w treści zaskarżonej uchwały §40 pkt 19 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" stanowi jedynie, że „do zakresu działań Rady Nadzorczej należy uchwalanie szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże". Nie ma natomiast w treści obowiązującego Statutu żadnych zapisów wskazujących jakie dokładnie koszty eksploatacyjne i koszty utrzymania nieruchomości mają obowiązek ponosić członkowie spółdzielni.

będący właścicielami poszczególnych lokal (mieszkalnych, użytkowych, garaży), zróżnicowanych pod wieloma względami, a co za tym idzie obciążonych kosztami utrzymania i eksploatacji na różnym poziomie. Zakres tego zróżnicowania został szczegółowo opisany w moim piśmie z dnia 21 września 2017 r., adresowanym do Rady Nadzorczej oraz Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze, które jednak nie doczekało się merytorycznej odpowiedzi ze strony organów Spółdzielni, opartej na okolicznościach stanu zarówno faktycznego, jak i prawnego. Zaskarżona uchwała, jak również jej uzasadnienie nie opiera się w szczególności na podstawie obowiązującego aktualnie Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „FAMPA" w Jeleniej Górze, którego zapisy nie określają zasad uzasadnionego rozliczenia kosztów użytkowania i eksploatacji poszczególnych rodzajów lokali, tj." mieszkalnych, użytkowych i garaży. Stąd argumentację zawartą w tymże piśmie w pełni podtrzymuję, przytaczając poniżej najważniejsze kwestie.

1) Podatki i daniny publiczne naliczone zostały kwotowo w skali rocznej w złotych, bez podania podstawy prawnej, zawartej przede wszystkim w treści obowiązującego Statutu, z której miałoby wynikać ile m² działki objęto naliczeniem i jaka jest stawka za 1 m² w złotych od 1 grudnia 2017 r.

2) Ogólna kwota 1558,05 zł za sprzątanie i koszenie trawy w skali roku (usługi okresowe, a nie całoroczne) przy tak niewielkiej powierzchni działki gruntu 35/18 jest rażąco wygórowana i w najmniejszym nawet stopniu nie przystaje do cen rynkowych za tego rodzaju usługi, a przede wszystkim bez podania podstawy prawnej, zawartej przede wszystkim nie znajduje podstawy w treści obowiązującego Statutu. Nie jest przy tym znana ogólna kwota opłat, jakie Spółdzielnia ponosi za sprzątanie i koszenie trawy w skali roku na pozostałym terenie, który niewątpliwie jest zróżnicowany, zarówno pod względem terenów zielonych (wymagających koszenia), jak również pod względem terenów pozostających pod zabudową, wymagających innych czynności porządkowych, za które stawki za m² niewątpliwie są lub winny być również zróżnicowane.

3) Bez podstawy prawnej w treści obowiązującego Statutu pozostaje również obciążenie działki kosztem ogólnym Spółdzielni w kwocie 2.435,52 zł Przyjęta w kalkulacji metoda podziału kosztów ogólnych przez ogólną powierzchnię mieszkalną lokali oraz użytkową garaży nie znajduje jednak nie tylko podstaw prawnych, ale i faktycznych. Z natury inne są bowiem składniki tego rodzaju kosztów w przypadku eksploatacji lokali mieszkalnych, a inne w przypadku eksploatacji garaży. Nie wymaga przy tym konstatacji, że garaże nie są chociażby wyposażone w klatki schodowe, piwnice, czy okna, których utrzymanie – co oczywiste – wymaga określonych nakładów, ale które są bezprzedmiotowe w przypadku garaży.

4) Bez podstawy faktycznej i prawnej w treści obowiązującego Statutu została również ustalona stawka opłaty na fundusz remontowy. Nie wiadomo jaki zakres prac remontowych i w jakim okresie, planowanych przez Spółdzielnię dotyczy przedmiotowych garaży (remont elewacji i dachu, instalacje: elektryczna i wodna, wymiana drzwi). Szczególnie, że znaczną część tych prac w ostatnich latach wykonali sami użytkownicy, na własny koszt i bez żadnego udziału finansowego ze strony Spółdzielni.

W związku z powyższym, wniesienie niniejszego odwołania w trybie wewnątrzspółdzielczym stało się konieczne i w pełni uzasadnione, wobec czego wnoszę jak na wstępie.