

Krzysztof Nader - Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Warszawie
mgr ekonomii; mgr prawa
członek Association of Accounting Technicians w Londynie
05-816 Michałowice ul. Szkolna 26 tel./fax 022 753 04 54

Krzysztof Nader
mgr ekonomii, mgr prawa
BIEGŁY SĄDOWY
SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE
05-816 Michałowice, ul. Szkolna 26
tel./fax 022 753 04 54

Sąd Rejonowy dla Warszawy
Mokotowa w Warszawie
II Wydział Cywilny
00-873 Warszawa
ul. Ogrodowa 51 a

Powód: Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przy Metrze”
z/s w Warszawie
ul. Lanciego 12

Pozwani: Zofia Maciejewska-Sarata
Zbigniew Sarata
zam. w Warszawie
ul. Lanciego 9B

Sygnatura akt: II C 111/14

UZUPEŁNIAJĄCA OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO

przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
z zakresu : zarządzania, ekonomii, finansów i księgowości
(w tym sprawy kadrowo-płacowe dla Wydziałów Pracy i Ubezpieczeń Społecznych)

ustanowionego decyzją Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie
nr Adm-0132-151/08 z dnia 14 marca 2008 r.
nr Adm-0132-853/12 z dnia 05 listopada 2012 r.

WARSZAWA

25 marca 2016

UWAGA!!! *Opinii uzupełniającej nie przesłano bezpośrednio do
stron postępowania z uwagi na brak danych ich pełnomocników.*

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 08 lutego 2016 roku dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność sprawdzenia prawidłowości wyliczeń odpowiednio do uwag przedstawionych przez pozwanych w piśmie z dnia 07/02/2016 oraz odniesienie się do zarzutów pozwanych i uzupełnienie opinii o odpowiednią korektę lub wyjaśnienie braku podstaw do korekty.

I. Stawki opłat uchwalane przez organy spółdzielni nie odpowiadają rzeczywiście ponoszonym kosztom.

Spółdzielnia ustala stawki opłat zaliczkowych na podstawie uchwał uprawnionych organów spółdzielni, w oparciu o faktyczne koszty z poprzedniego roku obrachunkowego oraz przewidywane koszty kolejnego roku obrachunkowego.

Po zakończeniu bieżącego roku obrachunkowego następuje rozliczenie rzeczywiście poniesionych kosztów przez spółdzielnię przypadających na poszczególne nieruchomości, a różnica pomiędzy przychodami z zaliczek a faktycznymi kosztami utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym, co wynika wprost z art. 6 ust. 1 usm.

W uzasadnieniu do wyroku załączonego przez pozwanych do pisma z dnia 07/02/2016 Sąd Okręgowy nie odnosi się w ogóle do zasady bezwynikowego działania spółdzielni wynikającej z art. 6 ust. 1 usm.

*Z wyroku Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia
2006 r. w sprawie o sygn. II CSK 30/05*

Artykuł 6 ust. 1 usm, wyrażający zasadę bezwynikowej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej, nie upoważnia rady nadzorczej ani walnego zgromadzenia do podjęcia uchwały obciążającej członków obowiązkiem pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni.

Z powołanego orzeczenia wynika jednoznacznie, że kosztów nad przychodami o odwrotnie stanowiące wynik GZM nieruchomości, powinna być uwzględniona przy bieżącym ustalaniu wysokości opłat zaliczkowych poprzez ich obniżkę lub podwyżkę, a nie zwrot czy dopłatę.

W celu konfrontacji wysokości opłat zaliczkowych ustalonych w oparciu o uchwały z faktycznymi kosztami poniesionymi na utrzymanie i eksploatację danej nieruchomości należałoby zbadać rzeczywiste koszty spółdzielni wyrażone wynikiem GZM dla danej nieruchomości za cały okres dochodzony pozwem.

Z doświadczenia biegłego wynika, że koszty sporządzenia opinii w zakresie wyliczenia zadłużenia na podstawie rzeczywistych kosztów wynoszą ca 4-5 tys. zł.

Z tezy dowodowej jednoznacznie wynika zobowiązanie biegłego do ustalenia prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie objętym pozwem uchwał organów spółdzielni, a nie w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione przez spółdzielnię;

Ustalenie zadłużenia w oparciu o rzeczywiste koszty koliduje z postanowieniami art. 6 ust. 1 usm.

W przypadku nadwyżki kosztów nad wpływami w danym roku obrachunkowym, wskutek rozliczenia zadłużenia wg kosztów rzeczywistych, lokal zostałby obciążony wyższymi opłatami niż wynikały z uchwał organów spółdzielni, a ponadto nadwyżka kosztów z poprzedniego roku będzie również obciążała ten lokal w kolejnym roku.

W tym stanie rzeczy nie uwzględnienie postanowień art. 6 ust. 1 usm skutkowałoby podwójnym obciążeniem lokalu nadwyżką kosztów nad wpływami (w poprzednim i kolejnym roku obrachunkowym).

USTALENIA BIEGŁEGO Z OPINII PODSTAWOWEJ.

1/Pozwani są obowiązani w ciągu roku obrotowego do wnoszenia zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów obciążających nieruchomość nr 9, w części przypadającej na ich segment oraz świadczeń indywidualnych na rzecz ich lokalu (dostawy mediów).

2/Spółdzielnia szacuje przewidywane koszty działalności w danym roku obrotowym na podstawie planu gospodarczo-finansowego, opracowywanego w oparciu o faktyczne koszty poniesione w roku poprzedzającym, który zatwierdza Rada Nadzorcza.

3/Plan gospodarczo-finansowy określa stawki czynszu, które mają charakter zaliczkowej opłaty (a nie zaliczki) na pokrycie przewidywanych kosztów.

4/Po zakończeniu roku obrotowego spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów rzeczywistych swojej działalności w stosunku do uzyskanych przychodów m.in. z opłat czynszowych.

5/Różnica pomiędzy przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości (wynik GZM) zwiększa odpowiednio przychody z opłat lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w następnym roku (art. 6 ust. 1 usm).

6/W efekcie nadwyżka kosztów nad przychodami z ubiegłego roku, zwiększa planowane wydatki bieżącego roku i ma wpływ na podwyżkę bieżącego czynszu. Z kolei nadwyżka przychodów nad kosztami z ubiegłego roku, zwiększa planowane wpływy bieżącego roku i ma wpływ na obniżkę bieżącego czynszu.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 usm rozliczanie czynszu ma charakter ciągły i nie kończy się wraz z zakończeniem roku obrotowego.

7/ Z analizy sprawozdań finansowych spółdzielni za lata 2009-2013 wynika, że powodowa spółdzielnia dokonywała rozliczenia nadwyżki z tytułu przychodów nad kosztami w kolejnych latach zgodnie z art. 6 ust. 1 usm, co powodowało skumulowany wzrost nadwyżki GZM nieruchomości nr 9.

Wyniki GZM - na nieruchomości nr 9 (bez ciepła) SKUMULOWANE zgodnie z art. 6 ust. 1 uzm		
ROK	WYNIK SKUMULOWANY	WYNIKI ROCZNE
2008	77 874,65	
2009	90 413,90	12 539,25
2010	85 096,53	-5 317,37
2011	107 011,43	21 914,90
2012	82 151,99	-24 859,44
2013	-152 465,16	-234 617,15

Ustalenie w zakresie podstawy naliczania zadłużenia (wg uchwał organów spółdzielni czy wg kosztów rzeczywistych) należy do wyłącznej kompetencji Sądu, bowiem stanowi interpretację prawa.

II. Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji dla nieruchomości nr 9.

Wbrew twierdzeniom pozwanych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla nieruchomości nr 9 ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z jej utrzymaniem i eksploatacją oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tej nieruchomości, co wynika z art. 4 ust. 4¹ uzm.

Zaksięgowany wynik GZM na nieruchomości nr 9 przedstawiono powyżej.

Natomiast zaksięgowany stan środków na funduszu remontowym nieruchomości nr 9 został opisany na str. 8 opinii podstawowej.

III. Rozbieżności w naliczeniu podatku od nieruchomości.

Stawka opłat z tytułu podatku od nieruchomości przypadająca na segment pozwanych została ustalona zgodnie z tezą dowodową na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 2/2004 z dnia 07.01.2004, która obowiązywała w całym okresie objętym powództwem.

↳ stawka - 0,09 zł/m²p.u./m-c;

opłata przypadająca na segment pozwanych - **17,38 zł/m-c**

$$[193,08 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ zł/m}^2 = 17,38 \text{ zł/m-c}]$$

W okresie VII'2009-III'2010 dla nieruchomości nr 9 spółdzielnia naliczyła bezpodstawnie stawkę opłat w wysokości 0,11 zł/m²p.u./m-c, co jednak skorygowała w dniu 01/04/2010 jako nadpłatę podatku od nieruchomości przypadającej na segment pozwanych w łącznej wysokości (-) 34,74 zł.

W deklaracjach podatkowych składanych przez spółdzielnię występuje podatek od nieruchomości, który za 2010 rok wynosił 0,39 zł/m² od nieruchomości gruntowej oraz 0,65 zł/m² od nieruchomości budynkowej mieszkalnej (stawki urzędowe).

W zarzutach do opinii pozwani wykazują w swojej kalkulacji wyłącznie podatek od budynku, całkowicie pomijając podatek od gruntu. Wyliczenia pozwanych są nieprawidłowe.

**Rozliczenie rzeczywistych kosztów podatku od nieruchomości nr 9 (obejmującej budynek pozwanych)
wg deklaracji podatkowych spółdzielni.**

ROK	TYTUŁ	STAWKA	powierzchnia	KOSZT	KOSZT	ŁĄCZNIE	zaliczkowe naliczenie miesięczne wg uchwał organów spółdzielni
		zł/m ²	m ²	roczny	miesięczny	miesięcznie	
2010	budynek	0,65	193,08	125,50	10,46	18,58	17,38
	grunt	0,39	3 987,37	97,47	8,12		

I. Podatek od gruntu

1/ powierzchnia działki nieruchomości nr 9 = 3.949 m² 2/ służebność gruntowa nieruchomości nr 9 = 38,37 m²
3/ łączna powierzchnia nieruchomości nr 9 = 3.987,37 m² 4/ powierzchnia użytkowa budynków na nieruchomości nr 9 wykazana przez spółdzielnię w deklaracjach podatkowych = 3.080,32 m²;

Koszt miesięczny podatku od gruntu obejmuje udział przypadający na lokal pozwanych obliczony wg formuły:
stawka x powierzchnia gruntu nieruchomości nr 9 / p.u. budynków na nieruchomości nr 9 x p.u. nieruchomości pozwanych / 12

II. Podatek od budynku

5/ powierzchnia użytkowa budynku pozwanych na nieruchomości nr 9 = 193,08 m²;

Stawka podatku obejmuje p.u.= p.c. ustaloną zgodnie z normą PN-ISO 938:1997 oraz art. 1a ust. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, która dla całej nieruchomości wynosi 3.080,32 m² i taką podano do Urzędu Skarbowego, w tym 193,08 m² dla nieruchomości 9B, należącej do pozwanych.

Rzeczywiste koszty podatku od nieruchomości za 2010 rok obciążające lokal pozwanych wynosiły 18,58 zł/m-c.

W 2010 roku spółdzielnia obciążała pozwanych opłatami ustalonymi na podstawie uchwał w wysokości 17,38 zł/m-c.

Rzeczywiste koszty spółdzielni przypadające na lokal pozwanych z tytułu podatku od nieruchomości w 2010 roku były wyższe o 1,20 zł/m-c od pobieranych opłat naliczanych wg uchwał.

IV. Rozbieżności w naliczeniu opłaty za dzierżawę terenu.

Stawki opłat za dzierżawę terenu przypadające na segment pozwanych zostały ustalone zgodnie z tezą dowodową na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 284/2001 z dnia 11.12.2001 oraz nr 20/2011 z dnia 20/07/2011.

- uchwała RN nr 284/2001 z dn. 11/12/2001

↳ stawka - 0,59 zł/m²p.u./m-c;

obowiązywała do 31/07/2011

opłata przypadająca na segment pozwanych - **113,92 zł/m-c**

$$[193,08 \text{ m}^2 \times 0,59 \text{ zł/m}^2 = 113,92 \text{ zł/m-c}]$$

- uchwała RN nr 20/2011 z dn. 20/07/2011

↳ stawka - 1,00 zł/m²p.u./m-c;

obowiązywała od 01/08/2011 do końca okresu objętego pozwem.

opłata przypadająca na segment pozwanych - **193,08 zł/m-c**

$$[193,08 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ zł/m}^2 = 193,08 \text{ zł/m-c}]$$

Rozliczenie kosztów rzeczywistych dzierżawy gruntu jest dużo bardziej skomplikowane z uwagi na podwyżkę opłat decyzją Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 25/06/2008 ze skutkiem od dnia 01/07/2008, która została zaskarżona.

Rozliczenie rzeczywistych kosztów dzierżawy gruntu pod nieruchomość nr 9 (obejmującej dom pozwanych) wg stawek Urzędu m.st. W-wy przy p.u. = p.c zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997.

ROK	STAWKA	powierzchnia	Koszt roczny dla	KOSZT roczny	KOSZT miesięczny	zaliczkowe naliczenie miesięczne wg uchwał organów spółdzielni
	zł/m ²	m ²	nieruchomości nr 9	na lokal pozwanych	na lokal pozwanych	
2007	4,21	3 987,37	16 786,83	1 052,23	87,69	113,92
2010	22,68	3 987,37	90 433,55	5 668,54	472,38	193,08

Koszt miesięczny dzierżawy gruntu obejmuje udział przypadający na lokal pozwanych obliczony wg formuły:
stawka x powierzchnia gruntu nieruchomości nr 9 / p.u. budynków na nieruchomości nr 9 x p.u. nieruchomości pozwanych / 12

1/ łączna powierzchnia nieruchomości nr 9 = 3.987,37 m²

2/ powierzchnia użytkowa budynków na nieruchomości nr 9 = 3.080,32 m²;

3/ powierzchnia użytkowa budynku pozwanych na nieruchomości nr 9 = 193,08 m²;

Umowa dzierżawy i opłata obejmuje działkę 4/1 o pow. 21.380 m² i działkę 4/3 o pow. 8.902 m². Łączna pow. wynosi 30.282 m²;
(akt notarialny umowy dzierżawy z dnia 02.10.1997 r.; podwyżka - decyzja z dnia 25.06.2008 r.);

Opłata roczna ustalona w akcie notarialnym do 30.06.2008 roku wynosiła 104.473,00 zł.

Obliczenie stawki rocznej przypadającej na 1 m² gruntu = 104.473,00 zł / 30.282 m² x 1,22 (VAT) = **4,21 zł/m²** (0,35 zł/m²/m-c)

Opłata roczna ustalona decyzją Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy od 01.07.2008 roku wynosi 686.811,87 zł.

Obliczenie stawki rocznej przypadającej na 1 m² gruntu = 686.811,87 zł / 30.282 m² = **22,68 zł/m²** (1,89 zł/m²/m-c).

Rzeczywiste koszty dzierżawy gruntu za 2010 rok obciążające lokal pozwanych wg decyzji Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy wynosiły 472,38 zł/m-c. Jednakże spółdzielnia faktycznie opłacała dzierżawę w 2010 roku wg starych stawek, które obciążały lokal pozwanych w wysokości 87,69 zł/m-c.

Na podstawie uchwał spółdzielnia obciążała pozwanych w 2010 roku opłatami ustalonymi w wysokości 113,92 zł/m-c, a nadwyżka/niedobór w ramach GZM przechodziła na kolejny rok obrotowy.

Ustawa o rachunkowości (art. 35d ust. 1) wymaga utworzenia rezerw na znane jednostce ryzyko wynikające m.in. z toczących się sporów sądowych. Rezerwy stanowią zobowiązania bilansowe jednostki wykazywane w sprawozdaniu finansowym.

W związku z utworzeniem rezerwy na przyszłe zobowiązania wynikające z toczącego się postępowania sądowego o wysokość czynszu dzierżawnego, spółdzielnia z dniem 01/08/2011 podniosła stawkę opłat zaliczkowych do 1 zł/m² p.u. lokalu, aby w razie przegranego sporu nie obciążać lokali drastycznymi dopłatami (podwyżką stawek opłat).

Wyliczenia przedstawione przez pozwanych są nieprawidłowe, bowiem opierają się na błędnej metodologii, nie uwzględniają zmiany wysokości opłat na mocy urzędowej decyzji oraz przyjmują do kalkulacji podatek od nieruchomości, który nie stanowi składowej czynszu dzierżawnego i naliczany jest odrębnie, co wykazano w pkt III opinii uzupełniającej.

Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z wydzierżawianą nieruchomością (§ 8.1 umowy dzierżawy).

Pozwani w swoich wyliczeniach podatku od nieruchomości błędnie pomijają kwotę podatku od gruntu, którą z kolei doliczają do czynszu dzierżawnego, co czyni ich przeliczenia nieporównywalnymi z naliczeniami spółdzielni.

V. Rozbieżności w naliczeniu opłat za c.o.

Biegły nie zajmował się badaniem rozmieszczenia instalacji c.o. w poszczególnych pomieszczeniach budynku należącego do pozwanych. Jednak do innej sprawy prowadzonej przed tutejszym sądem (sygn. II C 1957/14) opiniowanej obecnie przez biegłego, załączono wyrok w sprawie II C 7/12 z powództwa SM "Przy Metrze" p-ko Z. Sarata i Z. Maciejewskiej-Sarata za okres VII'2006-VII'2009.

Z uzasadnienia do wyroku w sprawie II C 7/12 wynika, iż Sąd ustalił następujący stan faktyczny: W budynku jednorodzinnym przy ul. Lanciego 2B w Warszawie na poddaszu użytkowym został doprowadzony system c.o., a w pomieszczeniu służącym jako garaż również jest system c.o., co wynikało z opinii biegłego powołanego w sprawie II C 7/12 (k. 790);

W tym stanie rzeczy twierdzenia strony pozwanej o braku instalacji c.o. w garażu i na poddaszu są sprzeczne z ustaleniami innego biegłego dokonanyymi w sprawie sądowej II C 7/12.

VI. Rozbieżności w naliczeniu opłat za stanowiska garażowe.

Przedstawione przez pozwanych porównanie opłat za stanowisko garażowe w garażu podziemnym do opłat przypadających na garaż w domu jednorodzinnym jest nieprawidłowe, bowiem odnosi się do dwóch zupełnie różnych nieruchomości oraz obejmuje całkowicie inne składniki kosztowe oraz inną metodologię ich rozliczania.

Powierzchnia garażu w domu jednorodzinnym wliczana jest do powierzchni całkowitej budynku i obciąża koszty:

- eksploatacji podstawowej (1,95 zł/m²);
- fundusz remontowy (1,50 zł/m²);
- ogrzewanie (1,11 zł/m²);
- użytkowanie gruntu (0,59 zł/m²);
- podatek od nieruchomości (0,09 zł/m²)

Stawka opłat nie podlega obciążeniu podatkiem VAT.

Opłata za używanie miejsc postojowych Migdałowa I obejmuje:

- koszty sprzątania i wywóz nieczystości;
- energię elektryczną;
- konserwację bram garażowych i systemu ppoż;
- konserwację sanitarną, elektryczną i budowlaną;
- ubezpieczenie;
- narzut kosztów ogólnych biura zarządu;
- podatek od nieruchomości i gruntowy;
- opłata z tytułu dzierżawy terenu;
- odpis na fundusz remontowy (10 zł/miejsce postojowe;)

Stawka opłat podlega obciążeniu podatkiem VAT.

Koszty podlegają podziałowi na stanowisko garażowe, a nie wg m² zajmowanych przez stanowisko.

Pozwani porównują opłaty nieporównywalne, a z przedstawionego przez nich wyliczenia stawki za garaż ((1223,65-61)/(3112,20/16)) wychodzi wynik 0,02 a nie 5,98.

VII. Narzut ogólny kosztów biura zarządu.

Narzut ogólny kosztów biura zarządu wynika z podziału kosztów całkowitych na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej i nie został określony wskaźnikiem 70%, jak to sugerują pozwani.

Z analizy biegłego wynika jedynie, że narzut ogólny kosztów biura zarządu stanowił istotną pozycję kosztów eksploatacji podstawowej na poziomie ca 70%, które jednak są obniżane o dochody uzyskane z działalności operacyjnej i finansowej spółdzielni oraz pożytki z mienia spółdzielni wygospodarowane wskutek operatywnej działalności biura zarządu, co wynika z pełnej treści opinii podstawowej na str. 6.

VIII. Stanowisko pozwanych w zakresie braku podstawy prawnej naliczanych opłat odnosi się do interpretacji prawa, co należy do wyłącznej kompetencji Sądu i zostało pominięte przez biegłego.

IX. Biegły podtrzymuje w całości ustalenia opinii wydanej w dniu 30/10/2015, a zarzuty strony pozwanej są całkowicie nieuzasadnione i bezpodstawne.

Krzysztof Nader
mgr ekonomii
mgr prawa
/biegły sądowy/



Krzysztof Nader
mgr ekonomii, mgr prawa
BIEGŁY SĄDOWY
SĄDU OKRĘGOWEGO W WARSZAWIE
05-816 Michałowice, ul. Szkolna 26
tel./fax 022 753 04 54