

Jerzy Juszcak

Biegły Sądowy z zakresu rachunkowości i

rozliczeń z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości

ul. Cicha 4/76

05-300 Mińsk Mazowiecki

Mińsk Mazowiecki, dn. 06.03.2025

Opinia w sprawie I C 6243/18 upr

Podstawa opracowania: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny z dnia 25 września 2024 r. w sprawie I C 6243/18 upr.

Przedmiot opinii:

1. Weryfikacja na podstawie przedstawionego materiału dowodowego w niniejszej sprawie oraz na podstawie oryginałów uchwał organów Spółdzielni i oryginałów dokumentacji księgowej o rachunkowej znajdującej się w Spółdzielni prawidłowości dokonanego przez stronę powodową naliczenia zadłużenia obciążającego pozwanych w myśl obowiązujących w okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2018 r. uchwał organów Spółdzielni oraz dokonania ewentualnych własnych wyliczeń w tym zakresie (z rozbićm należności na poszczególne miesiące),
2. ustalenie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę w okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2018 r. związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu posadowionego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie (z rozbićm na poszczególne miesiące),
3. wskazanie stosowania przez Spółdzielnię, w okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2018 r. w odniesieniu do nieruchomości pozwanych zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem przenoszenia kosztu / przychodu danego roku rozliczeniowego, na rozliczenie w roku następnym.

Analiza akt sprawy:

Sprawa I C 6243/18 upr. z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” dotyczy zapłaty kwoty 11.565,96 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu. Kwota dochodzona w postępowaniu dotyczy nieuregulowanych zobowiązań z tytułu opłat za eksploatację i utrzymania domu jednorodzinnego wraz z garażem przez Pana Zbigniewa Saratę i Panią Zofię Maciejewską - Saratę w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 lipca 2018 r. Z treści pozwu wynika, że na podaną kwotę składa się należność główna w wysokości 11.406,35 zł i odsetki w kwocie 159,61 zł. Kwota należności głównej dotyczy opłat eksploatacyjnych i utrzymania domu, w tym rozliczeń opłat zaliczkowych pobieranych na poczet dostawy mediów komunalnych.

W dniu 26 kwietnia 2018 r. Spółdzielnia skierowała do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty (karta 69 – 70) w którym kwota zadłużenia została określona wg stanu na dzień 25 kwiecień 2018 r. na 6.416,52 zł. W piśmie został wyznaczony 7 – dniowy termin zapłaty. Pismo zostało doręczone Panu Zbigniewowi Sarata w dniu 14 maja 2018 r. Kwota żądana przez Spółdzielnię nie została uregulowana, w związku z czym sprawa znalazła swój finał w Sądzie.

Dnia 30 sierpnia 2018 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (karta 90) kwoty należności określonej w pozwie (to jest 11.565,96 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 lipca 2018 r. Od tego nakazu pozwani złożyli sprzeciw (karta 92 - 140). W sprzeciwie podniesiono zarzuty m.in. nieskuteczne ustanowienie przydziału domu, braku podstaw prawnych do zarządzania budynkiem przez spółdzielnię oraz braku podstaw do tworzenia funduszu remontowego, brak udokumentowania kosztów utrzymania segmentu Lanciego 9b. W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty Spółdzielnia złożyła obszernie wyjaśnienia (karta 162 – 262) potwierdzające jej stanowisko w sprawie oraz wnioski dowodowe w postaci opinii biegłego sądowego, które zostały uwzględnione w dalszym postępowaniu. W przedmiotowej sprawie opinię (karta 359 – 376) wydała biegła sądowa – Pani Małgorzata Dziunik – Płuciennik. Biegła potwierdziła poprawność obliczeń należności dochodzonej przez Spółdzielnię, ale zakwestionowała prawidłowość ewidencji kosztów, ustalenia stawek opłat oraz prawa do pobierania opłat przez Spółdzielnię. Do tej opinii strona powodowa zgłosiła szereg zarzutów (karta 400 – 402), do których biegła sądowa odniosła się w opinii uzupełniającej (karta 418 – 429). Dnia 29 lipca 2024 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o sporządzenie opinii przez innego biegłego sądowego (karta 451 – 473).

Podczas rozprawy w dniu 25 września 2024 r. Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego w przedmiocie jak na wstępie.

OPINIA

a) Ocena możliwości pobierania opłat eksploatacyjnych i innych z tytułu użytkowania budynku mieszkalnego położonego przy ul. Lanciego 9 przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w dniu 2 października 1997 r. zawarła z Gminą Warszawa Ursynów umowę dzierżawy gruntu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych 4/1 i 4/3 z obrębu 1-11-05 położone w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Alei KEN. Powierzchnia obu działek wynosiła 30.282 m². Zgodnie z § 2 umowy dzierżawiony grunt był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo – usługową. Umowa została zawarta na czas określony wynoszący 29 lat, z możliwością jej przedłużenia po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Gminy Warszawa – Ursynów. Umowa mogła być rozwiązana

wcześniej w przypadku ustanowienia prawa użytkowania gruntu lub przeniesienia własności gruntu na dzierżawcę.

Czynsz dzierżawny określono na 1% wartości gruntu rocznie. Umowa nie określała sposobu waloryzacji czynszu, ale zawierała zapis z którego wynikało, że wartość gruntu przyjęta do obliczenia kwoty czynszu obowiązuje przez okres dwóch lat. § 7 umowy stanowi, iż prawo dzierżawcy do używania i pobierania pożytków z nieruchomości będzie polegało na zabudowaniu omawianej nieruchomości zabudową mieszkaniową z usługami. § 9 umowy upoważnia Dzierżawcę do ubiegania się o zezwolenie na budowę. Spółdzielnia uzyskała takie zezwolenie w sierpniu 1997 r. i wybudowała na dzierżawionym terenie szereg budynków mieszkalnych i kilka budynków o innym przeznaczeniu. W marcu 2000 r. spółdzielnia uzyskała zezwolenie na użytkowanie budynków. W roku 2007 dokonany został podział spółdzielni na dwie mniejsze spółdzielnie. Jednocześnie dokonany został podział działki o numerze ewidencyjnym 4/1 na kilkadziesiąt mniejszych działek, w tym działkę o numerze ewidencyjnym 4/42 i powierzchni 0,4089 ha (4.089 m²). Na tej działce znajduje się budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej składający się z 16 segmentów, z których jeden jest użytkowany przez pozwanych. Działka wraz z istniejącą na niej zabudową mieszkaniową została ujęta w ewidencji Spółdzielni jako Osiedle Nr 9 lub zamiennie jako Nieruchomość Nr 7.

Umowa dzierżawy zawarta między Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”, a Gminą Warszawa Ursynów została zawarta na czas określony i wiąże strony do dnia 1 października 2026 roku. Budynki wzniesione na dzierżawionym gruncie stanowią odrębną własność od gruntu i należą do spółdzielni. To Spółdzielnia uzyskała zezwolenie na użytkowanie budynków wybudowanych własnym staraniem i przyjęła je do ewidencji środków trwałych. Jako właściciel i zarządca budynków ma obowiązek zapewnienia prawidłowej eksploatacji budynków i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym. Realizacja tych obowiązków wiąże się z ponoszeniem kosztów, które winny być refundowane przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz domów mieszkalnych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych spółdzielni. Na pokrycie tych kosztów **spółdzielnia ma prawo do pobierania opłat od posiadaczy lokali** - niezależnie od tego, jaki jest ich status. Prawo to wynika zarówno z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i z § 10 i § 13 statutu Spółdzielni. Jest to prawo niezależne od prawa do pobierania pożytków określonego w § 7 umowy dzierżawy. Należy dodać, że zgodnie z zawartą umową Dzierżawca (to jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”) nie może zmienić przeznaczenia gruntu, poddzierżawić go, ani oddać go w użytkowanie bez zgody właściciela.

b) Ustalenie statusu pozwanych

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” (karta 19 – 24) w wersji obowiązującej w okresie objętym postępowaniem przewiduje podział posiadaczy lokali na dwie grupy:

- 1. Członkowie spółdzielni**, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali którzy są zobowiązani do pokrywania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, oraz

uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,

2. **Pozostali użytkownicy lokali** – zobowiązani do ponoszenia takich samych opłat jak członkowie, z tym że osoby te nie posiadają prawa do pobierania pożytków z przychodów Spółdzielni.

Pan Zbigniew Sarata w dniu 23 sierpnia 1998 r. zawarł umowę Nr 210 (karta 106 – 110) ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze” na budowę domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej. Dom miał być wzniesiony na działce dzierżawionej od Gminy Warszawa – Ursynów. Numer ewidencyjny działki oraz jej położenie jest w pełni zbieżny z umową dzierżawy zawartą między spółdzielnią, a Gminą Warszawa – Ursynów (obecnie Miasto Stołeczne Warszawa). Pan Zbigniew Sarata występował w umowie w charakterze nabywcy - osoby ubiegającej się o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Zgodnie z §1 ust. 3 umowy inwestycja była realizowana w celu przyjęcia domów przez nabywców na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych. Przyjęcie nabywców w poczet członków Spółdzielni mogło nastąpić po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego i uregulowaniu przez nich pełnych kwot wkładu budowlanego. Zgodnie z §6 umowy przydział domu jednorodzinnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu mógł nastąpić po spełnieniu obu wyżej wymienionych warunków oraz po przyjęciu nabywcy w poczet członków spółdzielni. Termin realizacji inwestycji został określony na 18 miesięcy od uzyskania przez spółdzielnię decyzji o zezwoleniu budowlanym. Żaden z zapisów umowy nie precyzuje momentu ustanowienia na rzecz nabywców spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. W przedstawionej sytuacji Pan Zbigniew Sarata posiada roszczenie o ustanowienie takiego prawa, to jest do ekspektatywy własności. Tym samym – zgodnie z art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej. Należy zauważyć również, że przydział domu został dokonany w dniu 20 kwietnia 2001 roku (karta 17 - 18) i został podpisany przez pana Zbigniewa Saratę jako członka Spółdzielni. W tym stanie rzeczy Pan Zbigniew Sarata winien być traktowany jako członek Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Natomiast Pani Zofia Maciejewska - Sarata, która została wskazana w dokumencie przydziału jako żona Pana Zbigniewa Saraty nie jest członkiem Spółdzielni, ale osobą zamieszkałą wspólnie w budynku przy ul. Lanciego 9 B, a tym samym osobą solidarnie odpowiedzialną za wnoszenie opłat.

c) Omówienie regulacji prawnych obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” dotyczących opłat

Najważniejsze akty prawne obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” to:

1. Statut Spółdzielni,
2. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,
3. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzewania wody,

4. Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków,
5. uchwały określające wysokość opłat za dzierżawę ciepłomierza i zakup i wymianę wodomierzy,
6. uchwały określające wysokość stawek opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
7. plany finansowe na rok 2017 i rok 2018,
8. akty prawa miejscowego i taryfy urzędowe

Ad. 1

Statut spółdzielni (karta 19 – 24) określa zasady funkcjonowania Spółdzielni oraz prawa i obowiązki członków. Najważniejsze przepisy Statutu mające zastosowanie w niniejszej sprawie zostały zawarte w działach:

- **Dział I „Postanowienia ogólne”** – zawierający definicje pojęć dotyczących spółdzielni i jej funkcjonowania, w tym:
 - a) **domu jednorodzinnego** – rozumianego jako „dom mieszkalny jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczanego do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych, przy czym do domów jednorodzinnych stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i postanowienia statutu”,
 - b) **budynku** – obiektu budowlanego trwale związanego z gruntem, wydzielonego z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach,
 - c) **członka** - osobę fizyczną lub prawną wpisaną w poczet członków spółdzielni,
 - d) **użytkownika lokalu** - członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu, osobę wspólnie zamieszkującą i inne osoby faktycznie korzystające z lokali, w tym osoby bez tytułu prawnego,
 - e) **nieruchomości wspólnej** – część gruntu lub części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- **Dział II „Cel i przedmiot działalności spółdzielni”** – określający cel spółdzielni jako zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin poprzez dostarczanie członkom lokali, domów jednorodzinnych, miejsc postojowych oraz zapewnienie bezpiecznej eksploatacji tych nieruchomości. Przedmiot działalności spółdzielni został zdefiniowany jako „zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków”. Zgodnie z §5 statutu spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu między innymi poprzez wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
- **Dział III „Członkowie – ich prawa i obowiązki”** – Zgodnie z §6 Statutu członkami spółdzielni są osoby wpisane do rejestru członków, a także osoby które nabyły spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, prawa odrębnej własności lokalu, lub ekspektatywę takiego prawa. Członkowie mają m.in. prawo (§ 9) do uzyskiwania kalkulacji opłat za lokal oraz

zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia do sądu, a także obowiązek (§ 10) terminowego uiszczania opłat i informowania Spółdzielni o zmianach liczby osób zamieszkujących w lokalu.

- **Dział IV „Przepisy dotyczące lokali”:** § 13 zawarty w tym dziale wprowadza podział użytkowników lokali na dwie grupy, z których każda ponosi opłaty określone w różnej wysokości. Rodzaj opłat i sposób ich obliczania został określony w sposób następujący:

a) **członkowie spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu**

– winni pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, oraz uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Członkom spółdzielni przysługuje prawo do uczestniczenia w pożytkach i przychodach spółdzielni,

- b) osoby nie będące członkami – ponoszą opłaty takie jak członkowie, z tym że nie przysługuje im prawo do udziału w pożytkach i przychodach spółdzielni.

W §13 zawarto również zapis określający sposób zawiadamiania użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat. Zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych winny być doręczane na trzy miesiące przed zmianą ich wysokości, zaś zawiadomienia o zmianie opłat niezależnych od spółdzielni – na dwa tygodnie przed upływem terminu płatności. Członkowie Spółdzielni mogą żądać przedstawienia kalkulacji wysokości opłat, a także mają prawo do kwestionowania zmiany wysokości opłat na drodze sądowej.

Istotny jest również zapis zawarty w § 14 Statutu, który określa termin wnoszenia opłat do dnia 15 – go każdego miesiąca.

- **Dział VIII „Organy Spółdzielni”** zawiera wyszczególnienie organów spółdzielni (Walne Zgromadzenie, Zarząd i Rada Nadzorcza) oraz określa zakres czynności leżących w kompetencji poszczególnych organów. Do podstawowych zadań Rady Nadzorczej wymienionych w § 71 Statutu należy uchwalanie planów gospodarczo – finansowych, a także nadzór i kontrola działalności spółdzielni.

- **Dział X „Gospodarka Spółdzielni”-** określa sposób prowadzenia gospodarki spółdzielni – na podstawie planów gospodarczo - finansowych. Sposób finansowania podstawowej działalności spółdzielni związanej z eksploatacją zasobów określa § 84 Statutu. Wynika z niego, że opłaty niezależne od Spółdzielni mają charakter opłat zaliczkowych i podlegają rozliczeniu na zasadach określonych w regulaminach zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Ponadto § 84 stanowi, iż pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej pomniejszają koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej, a w części przewyższającej koszty – przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do posiadanego przez nich udziału.

Pozostałe uregulowania zawarte w dziale X dotyczą prowadzenia odrębnej ewidencji przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości, a także zasad tworzenia i przeznaczenia funduszy.

Ad. 2

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i miejsc postojowych wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 43/2017 dokonuje podziału zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” na 16 nieruchomości i pozostałe działki ewidencyjne. Budynek położony przy ul. Lanciego 9 wchodzi w skład osiedla Nr 9 usytuowanego częściowo na działce ewidencyjnej nr 4/1 oraz na działce 4/42. W skład osiedla wchodzi 16 segmentów mieszkalnych.

Zgodnie z regulaminem wszystkie koszty gospodarki zasobami Spółdzielni dzielone są na trzy grupy:

1. Koszty bezpośrednie eksploatacji zasobów ewidencjonowane na poszczególne budynki. W tej grupie kosztów znajdują się koszty dostawy energii cieplnej, wody oraz gazu. Opłaty pobierane na poczet tych kosztów mają charakter opłat zaliczkowych, podlegających rozliczeniu w sposób określony w innych regulaminach.
2. Koszty eksploatacji podstawowej – ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Do tej grupy zaliczane są następujące koszty:
 - koszty materiałów do konserwacji oraz wyposażenia,
 - koszty energii elektrycznej do celów administracyjnych,
 - koszty konserwacji instalacji,
 - koszty wynagrodzeń konserwatorów i administratorów,
 - koszty konserwacji wind i domofonów,
 - koszty ochrony obiektów,
 - usługi konserwacji zieleni,
 - usługi sprzątania, odśnieżania, dezynsekcji i deratyzacji,
 - opłaty komunalne,
 - opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, podatek od nieruchomości, koszty dzierżawy nieruchomości i rezerwy na koszty dzierżawy,
 - koszty dzierżawy przyrządów wskaźnikowych i urządzeń pomiarowych,
 - odpis na fundusz remontowy.
3. Koszty ogólnej działalności Spółdzielni obejmujące koszty utrzymania biura, wynagrodzenia pracowników, usługi informatyczne, prawne i innych nie związanych bezpośrednio z nieruchomościami, ubezpieczenia majątkowe i inne.

Koszty wymienione w punkcie 3 dzielone były na poszczególne nieruchomości, to jest na utrzymanie zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

Podział kosztów dokonywany jest wg jednostek podziałowych, którymi są: powierzchnie użytkowe lokali, liczba lokali, liczba miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz liczba urządzeń pomiarowych w lokalu.

Opłaty wymienione w punkcie 2 pobierane są od użytkowników lokali w formie opłat miesięcznych i nie podlegających rozliczeniu. Wysokość opłat jest ustalana na podstawie kosztów planowanych do poniesienia w danym roku kalendarzowym z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych. W przypadku wystąpienia

okoliczności skutkujących zmianą wielkości planowanych kosztów nie jest konieczne uchwalanie zmiany planu gospodarczego.

Podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów dzielone są wg powierzchni użytkowej – wyłącznie na lokale niewyodrębnione, stanowiące własność Spółdzielni. Pozostałe opłaty wymienione w punkcie 2 (za wyjątkiem opłat za odbiór odpadów komunalnych) są dzielone wg powierzchni użytkowej lokali. Opłaty za odbiór odpadów komunalnych za lokale mieszkalne są naliczane zgodnie z właściwymi uchwałami Rady Miasta St. Warszawy.

Stawki opłat eksploatacyjnych wynikają z planu finansowego i są obliczane na podstawie planowanych kosztów z zastosowaniem jednostek rozliczeniowych kosztów, którymi są:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu – do ustalania wysokości kosztów eksploatacji podstawowej, funduszu remontowego oraz do rozliczania kosztów ogólnych,
- liczba lokali mieszkalnych – stosowany do rozliczania kosztów gazu, domofonów oraz dzierżawy ciepłomierzy,
- liczba miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym – do rozliczania kosztów eksploatacji garażu,
- liczba wodomierzy w lokalu.

§7 regulaminu stanowi, że to organy Spółdzielni ustalają stawki opłat. Zgodnie ze statutem organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd. Regulamin gospodarowania zasobami Spółdzielni określa również (w §7) sposób zarachowania wpłat wnoszonych przez użytkownika lokalu. Wpłaty, których przeznaczenie nie zostało określone przez wpłacającego zaliczane są w pierwszej kolejności na spłatę należności pobocznych (odsetki, zasądzone koszty sądowe i koszty egzekucji komorniczej) przysługujących Spółdzielni, a następnie – na spłatę należności głównej. W przypadku istnienia kilku długów, w pierwszej kolejności wpłatę zalicza się na poczet długu najstarszego.

Regulamin ten był kilkakrotnie zmieniany. Zmiana wprowadzona uchwałą nr 6/2018 (karta 328) z dnia 23 kwietnia 2018 r. dotyczyła nieruchomości nr 9 i wprowadzała nową jednostkę rozliczeniową, jaką był 1 metr kwadratowy (m²) gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania. Ta jednostka rozliczeniowa kosztów dotyczyła kosztów związanych z gruntem. Nieruchomość nr 9 została potraktowana w sposób szczególny, poprzez opisanie sposobu podziału kosztów związanych z gruntem (działka 4/42) – proporcjonalnie do udziału powierzchni gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania dla danego segmentu w stosunku do całej powierzchni działki 4/42. Przed podjęciem uchwały nr 6/2018 sposób podziału kosztów związanych z gruntem określał załącznik nr 4 do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarowania zasobami Spółdzielni”, który stanowił że, cyt. „koszty podatku od nieruchomości i koszty dzierżawy terenu części działki ewidencyjnej rozliczane są zgodnie z wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 27 listopada 2007 r. (sygn.. akt IV C 36/05) w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” i wydzielenia z jej zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa I”.

Ad. 3

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzewania wody został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2015 zmienionej uchwałami nr 23/2016, 46/2017, /2018 i 11/2018. Regulamin określa zasady podziału kosztów energii cieplnej i ich rozliczania na poszczególne lokale znajdujące się w budynku. Okresem rozliczeniowym dla kosztów centralnego ogrzewania jest okres roku kalendarzowego. W przypadku kosztów podgrzania wody okresem rozliczeniowym jest półrocze. Regulamin określa przypadki, których rozliczenie c.o. następuje w oparciu o maksymalne zużycie jednostek, oraz przypadki, kiedy koszty przypadające na lokal ustala się w oparciu o średnie zużycie wynikające z odczytów przyrządów wskaźnikowych lub pomiarowych. Termin sporządzenia rozliczenia został określony na 31 dzień maja każdego roku. W tym samym terminie, na podstawie wyników rozliczenia Spółdzielnia określa wysokość zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Stawki opłat zaliczkowych mogą być wyższe od kosztów jednostkowych wynikających z rozliczenia o 5 – 35%. Nowe stawki opłat zaliczkowych mogą być stosowane od 1 lipca, po uprzednim zawiadomieniu użytkowników lokali. Informacja o wynikach rozliczenia jest dostarczana do skrzynek pocztowych bez pokwitowania, a użytkownicy lokali są informowani o tym fakcie za pomocą ogłoszeń zamieszczanych na klatkach schodowych. Wszelkie niedopłaty wynikające z rozliczenia winny być uregulowane w terminie 30 dni od dnia dostarczenia rozliczenia. Natomiast nadpłaty w pierwszej kolejności są zaliczane na pokrycie zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania lokalu lub na pokrycie bieżących zobowiązań z tego tytułu. Zwrot nadpłaty może nastąpić również na rachunek bankowy wskazany przez użytkownika lokalu – na jego żądanie.

Ad. 4

Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 227/2015 z dnia 12 grudnia 2015 roku i zmieniony uchwałami nr 24/2016, 31/2017 i 45/2017. Regulamin określa m.in. zasady rozliczania kosztów, terminy sporządzenia rozliczenia (luty i sierpień), sposób zawiadomienia użytkowników lokali o wynikach rozliczenia (identyczny jak w przypadku kosztów energii cieplnej), oraz termin uregulowania niedopłat wynikających z rozliczenia. Rozliczanie kosztów wody zimnej dokonywane jest za okresy półroczne, wg stawek dostawcy na podstawie odczytów wskazań wodomierzy. W przypadku braku możliwości dokonania rozliczenia w oparciu o wskazania wodomierzy, rozliczenie sporządzane jest wg ryczału wodnego (to jest wg najwyższego zużycia wody w budynku) i ryczału c.w. (najwyższe zużycie wody ciepłej w budynku). Ponadto regulamin przewiduje rozliczanie różnicy między kosztami wody określonymi na podstawie wskazań wodomierza głównego. Jest to tak zwany koszt wyrównawczy, który jest dzielony w równych częściach między wszystkie lokale znajdujące się w budynku. Odczyty wodomierzy dokonywane są z dokładnością do jednego miejsca po przecinku w cyklach półrocznych, zaś rozliczenie za I półrocze winno być dokonywane do końca sierpnia, a za II – do

końca marca kolejnego roku kalendarzowego. Zaliczki na poczet kosztów wody ustalane są w marcu na okres jednego roku. Wysokość zaliczek odpowiada zużyciu wody powiększonemu o rezerwę wynoszącą 5%. Wysokość zaliczek może być zmieniona na wniosek użytkownika lokalu. Rada Nadzorcza uchwaliła termin płatności niedopłat wynikających z rozliczenia jako zbieżny z najbliższym terminem płatności bieżących opłat eksploatacyjnych. Natomiast nadpłaty wynikające z rozliczenia mogły być uwzględniane przy najbliższej opłacie za używanie lokalu. Ponadto regulamin nakłada na Spółdzielnię obowiązek pobierania opłat na poczet kosztów zakupu i wymiany wodomierzy. W efekcie niedopłaty wynikające z rozliczeń wody i centralnego ogrzewania mają inaczej zdefiniowane terminy płatności.

Ad. 5

W okresie objętym postępowaniem obowiązywały n/w uchwały Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”:

1. Uchwała Nr 42/2017 z dnia 20 listopada 2017 r. wprowadzająca opłatę miesięczną na poczet zakupu i montażu wodomierzy dla lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 1,25 zł za jeden wodomierz.
2. Uchwała Nr 12/2015 z dnia 23 lutego 2015 r. wprowadzająca od dnia 1 lipca 2015 r. opłatę za dzierżawę ciepłomierzy w wysokości 6,50 zł netto miesięcznie (8,00 zł brutto).

Oba rodzaje opłat zostały uwzględnione w planie finansowym na rok 2018.

Ad. 6

W okresie objętym postępowaniem obowiązywały następujące stawki opłat zaliczkowych na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody:

1. Od stycznia do czerwca 2018 r.: zaliczka na poczet kosztów c.o. – 0,99 zł/m² i zaliczka na poczet kosztów podgrzania wody – 26,61 zł/m³,
2. W lipcu 2018 r.: zaliczka na poczet kosztów c.o. – 1,02 zł/m² i zaliczka na poczet kosztów podgrzania wody – 14,16 zł/m³.

Ad. 7

Z załączników do uchwał zatwierdzających plany gospodarczo – finansowe na rok 2017 i 2018 r. wynikała wysokość stawek opłat, jakimi byli obciążani użytkownicy lokali. Były to następujące uchwały:

1. Uchwała Nr 25/2016 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 12 grudnia 2016 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na rok 2017 (karta 50 - 66) zatwierdzająca stawki opłat stosowane w rozliczeniach z osobami zajmującymi lokale w okresie od kwietnia 2016 do lutego 2017 r.,
2. Uchwała Nr 41/2017 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 20 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na rok 2018 (karta 25 – 49) zatwierdzająca stawki opłat stosowane w rozliczeniach z osobami zajmującymi lokale w okresie od marca 2018 do lutego 2019 r.

Obie uchwały określały wysokość stawek opłat na każdą nieruchomość oddzielnie, z tym że część tabelaryczna planu, ani załączniki do uchwał nie zawierały stawek opłat zaliczkowych przeznaczonych na pokrycie kosztów mediów komunalnych dostarczanych do lokali. Zgodnie z uchwałami wysokość opłat zaliczkowych wynikała z rozliczeń za poprzednie okresy rozliczeniowe. Ponadto uchwały przewidywała zróżnicowanie opłat z tytułu eksploatacji nieruchomości ze względu na rozliczenia nadwyżki bilansowej na lokale będące w posiadaniu członków Spółdzielni. Z tego tytułu członkowie Spółdzielni ponosili niższe opłaty od pozostałych użytkowników o 0,28 zł/m² w okresie obowiązywania uchwały 25/2016 i 0,18 zł/m² w okresie obowiązywania uchwały 41/2017.

Wysokość stawek opłat, jakie powinni ponosić członkowie Spółdzielni w roku 2018 wynikająca wprost z tabelarycznej części planów finansowych na te lata wynosić powinna:

L.p.	Wyszczególnienie opłat	Uchwała Nr	
		25/2016	41/2017
1.	eksploatacja podstawowa	2,08	2,65
2.	fundusz remontowy	0,50	0,50
3.	dzierżawa terenu	0,47	0,47
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	2,02	2,06
5.	podatek od nieruchomości	0,12	0,11
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,00	8,00
7.	zakup i montaż wodomierzy	-	1,25

Zgodnie z § 6 regulaminu opłaty wymienione w punkcie 1 - 5 winny być naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (domów) mieszkalnych, a opłaty dotyczące przyrządów pomiarowych są zależne od liczby tych przyrządów w budynku. Podstawową jednostką rozliczeniową stosowaną przy naliczaniu opłat jest powierzchnia użytkowa budynku wynosząca 193,08 m². Uwzględniając moment podjęcia uchwały nr 6/2018 (kwiecień 2018 r.) oraz wymagany okres wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłat (3 miesiące) można stwierdzić, że w ustalaniu opłat dotyczących gruntu (dzierżawa terenu, oraz rezerwa na koszty dzierżawy) w okresie objętym postępowaniem w niniejszej sprawie winna być stosowana powierzchnia użytkowa budynku. Natomiast powierzchnia gruntu mogła przypadająca na każdy budynek być uwzględniana w naliczaniu opłat dopiero od sierpnia 2018 r.

Ad. 8.

Poza opłatami wynikającymi z podjętych uchwał Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” pobierała opłaty za:

1. odbiór odpadów komunalnych w wysokości **60,00 zł miesięcznie** (opłata dotyczy gospodarstwa domowego 3 – osobowego) – zgodnie z §4 uchwały Nr V/85/2015 Rady Miasta St. Warszawy z dnia 12 lutego 2015 r. w sprawie

wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalenia stawki takiej opłaty oraz ustalenia stawki opłaty za pojemnik o określonej pojemności,

2. dostawę wody i odbiór ścieków w wysokości **11,47 zł/m³** (stawka łączna: 4,54 zł/m³ + 6,93 zł/m³) – zgodnie z taryfą MPWiK Warszawa stosowaną w przypadku dostawy wody dla gospodarstw domowych i odprowadzania ścieków. Od lipca 2018 r. opłaty te uległy obniżeniu i wyniosły **9,85 zł/m³**.

d) Weryfikacja wysokości opłat, którymi obciążani pozwani

Z kartoteki lokalu (karta 67 – 68) dołączonej do pozwu wynika, że w okresie objętym postępowaniem opłaty za lokal zmieniały się 4 – krotnie i wynosiły:

- **1.596,62 zł** miesięcznie w okresie styczeń – luty 2018 r. Wysokość opłat została ustalona w oparciu o stawki opłat wynikające z uchwały nr 25/2016. Szczegółowe zestawienie opłat zawiera zawiadomienie o wysokości opłat (karta 192). Wysokość opłat została ustalona prawidłowo, czego potwierdzeniem jest poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	stawka	j.m.	ilość j.m.	Opłaty
1.	eksploatacja podstawowa	2,08	m ²	193,08	401,61
2.	fundusz remontowy	0,50	m ²	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,47	m ²	193,08	90,75
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	2,02	m ²	193,08	390,02
5.	podatek od nieruchomości	0,12	m ²	193,08	23,17
6.	centralne ogrzewanie	0,99	m ²	193,08	191,15
7.	zimna woda i ścieki	11,47	m ³	13,00	149,11
8.	podgrzanie wody	26,61	m ³	7,00	186,27
9.	odbior odpadów komunalnych	60,00	gosp.dom.	1	60,00
10.	dzierżawa ciepłomierza	8,00	szt.	1	8,00
Razem					1 596,62

- **1.714,96 zł** w marcu 2018 roku. W obliczeniach uwzględniono wysokość stawek opłat wynikającą z uchwały 4/2017. Wysokość opłat została ustalona prawidłowo, czego potwierdzeniem jest poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	stawka	j.m.	ilość j.m.	Opłaty
1.	eksploatacja podstawowa	2,65	m ²	193,08	511,66
2.	fundusz remontowy	0,50	m ²	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,47	m ²	193,08	90,75
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	2,06	m ²	193,08	397,74

5.	podatek od nieruchomości	0,11	m ²	193,08	21,24
6.	centralne ogrzewanie	0,99	m ²	193,08	191,15
7.	zimna woda i ścieki	11,47	m ³	13,00	149,11
8.	podgrzanie wody	26,61	m ³	7,00	186,27
9.	odbiór odpadów komunalnych	60,00	gosp.dom.	1	60,00
10.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	szt.	2	2,50
11.	dzierżawa ciepłomierza	8,00	szt.	1	8,00
Razem					1 714,96

- **1.705,78 zł** w miesiącach kwiecień – czerwiec 2018. Zmiana wysokości opłat wynikała ustalenia nowej wysokości zaliczek na poczet kosztów wody dostarczanej do lokalu i kosztów jej podgrzania. Zgodnie z obowiązującym regulaminem wysokość zaliczek na poczet kosztów wody i jej podgrzania winna być wyższa o 5% w stosunku do średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym. Rozliczenie wody za II półrocze 2017 roku zostało sporządzone w oparciu o ryczałt wodny i ryczałt c.w. – o których mowa w §2 ust. 4 regulaminu. Biorąc pod uwagę zużycie wody w tym okresie, wysokość zaliczek na poczet kosztów wody i jej podgrzania winna opierać się na następującym wyliczeniu:

Przeznaczenie wodomierza	Odczyty na dzień		Zużycie m ³		Ilość m ³ zaliczkowa
	30.06.2017	31.12.2017	ogółem	średnio w miesiącu	
woda ciepła	68,35	105,35	37,0	6,2	6,5
woda zimna	238,0	270,0	32,0	5,3	5,6
Razem woda zimna			69,0	11,5	12,1

Tak ustalona wysokość zaliczek winny być stosowana przez kolejnych 12 miesięcy. Wysokość opłat miesięcznych uwzględniająca tak obliczoną wysokość zaliczek jest nieznacznie (o 14,44 zł) niższa od opłat, którymi byli obciążani pozwani i wynosi **1.691,34 zł**:

L.p.	Wyszczególnienie	stawka	j.m.	ilość j.m.	Oplaty
1.	eksploatacja podstawowa	2,65	m ²	193,08	511,66
2.	fundusz remontowy	0,50	m ²	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,47	m ²	193,08	90,75
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	2,06	m ²	193,08	397,74
5.	podatek od nieruchomości	0,11	m ²	193,08	21,24
6.	centralne ogrzewanie	0,99	m ²	193,08	191,15
7.	zimna woda i ścieki	11,47	m ³	12,10	138,79

8.	podgrzanie wody	26,61	m ³	6,50	172,97
9.	odbiór odpadów komunalnych	60,00	gosp.dom.	1	60,00
10.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	szt.	2	2,50
11.	dzierżawa ciepłomierza	8,00	szt.	1	8,00
Razem					1 691,34

- **1.604,66 zł** – w lipcu 2018 r. – zmiana opłat wynikała ze zmiany wysokości opłat zaliczkowych na poczet kosztów c.o. i podgrzania wody oraz w związku z nową taryfą MPWiK. W tym przypadku również można mówić o nieznacznym zawyżeniu opłat – co jest spowodowane wyższymi ilościowo zaliczkami na poczet kosztów wody. Prawidłowo ustalona wysokość opłat jest niższa o 8,06 zł od opłat, którymi byli obciążani pozwani i wynieść powinna **1.596,60 zł** - co potwierdza poniższe zestawienie:

L.p.	Wyszczególnienie	stawka	j.m.	ilość j.m.	Opłaty
1.	eksploatacja podstawowa	2,65	m ²	193,08	511,66
2.	fundusz remontowy	0,50	m ²	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,47	m ²	193,08	90,75
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	2,06	m ²	193,08	397,74
5.	podatek od nieruchomości	0,11	m ²	193,08	21,24
6.	centralne ogrzewanie	1,02	m ²	193,08	196,94
7.	zimna woda i ścieki	9,85	m ³	12,10	119,19
8.	podgrzanie wody	14,16	m ³	6,50	92,04
9.	odbiór odpadów komunalnych	60,00	gosp.dom.	1	60,00
10.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	szt.	2	2,50
11.	dzierżawa ciepłomierza	8,00	szt.	1	8,00
Razem					1 596,60

Poza stałymi opłatami miesięcznymi, na wysokość zadłużenia pozwanych miały wpływ wyniki rozliczeń opłat niezależnych od właściciela zaksięgowanych na kartotece lokalu. Były to następujące opłaty:

- nadpłata z rozliczenia wody zimnej i ścieków w wysokości 103,23 zł zaksięgowana w lutym 2018 r.,
- nadpłata z rozliczenia podgrzania wody w wysokości 133,05 zł zaksięgowana w lutym 2018 r.,
- niedopłata z rozliczenia centralnego ogrzewania w wysokości 2,64 zł zaksięgowana w maju 2018 r. – płatna w ciągu 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia (§8 regulaminu rozliczania energii),
- koszty rozliczenia centralnego ogrzewania w wysokości 9,79 zł zaksięgowane w maju 2018 r. – płatne razem z niedopłatą z rozliczenia.

e) weryfikacja kwoty należności głównej i odsetek

Weryfikację kwoty należności głównej dokonałem poprzez porównanie kwot należności obliczonych podczas sporządzania niniejszej opinii z kwotami wpłat dokonanych przez pozwanych. Z uwagi na to, że w okresie wskazanym w postanowieniu Sądu, ani w okresie późniejszym pozwani nie dokonywali żadnych wpłat, kwota należności głównej jest równa sumie należności księgowanych w okresie od stycznia do lipca 2018 r. Zestawienie należności, uwzględniające zaliczki na wodę obliczone w sposób określony w regulaminie przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Data operacji	Rodzaj zdarzenia gospodarczego	Wn	Ma	Saldo
1.	15.01.2018	należność za styczeń	1 596,62		-1 596,62
2.	15.02.2018	należność za luty	1 596,62		-3 193,24
3.	28.02.2018	rozliczenie wody	-103,23		-3 090,01
4.	28.02.2018	rozliczenie podgrzania wody	-133,05		-2 956,96
5.	15.03.2018	należność za marzec	1 714,96		-4 671,92
6.	15.04.2018	należność za kwiecień	1 691,34		-6 363,26
7.	15.05.2018	należność za maj	1 691,34		-8 054,60
8.	15.06.2018	należność za czerwiec	1 691,34		-9 745,94
9.	30.06.2018	koszt rozliczenia	9,79		-9 755,73
10.	30.06.2018	rozliczenie c.o.	2,64		-9 758,37
11.	15.07.2018	należność za lipiec	1 596,60		-11 354,97
Razem			11 354,97	0,00	-11 354,97

Jak wynika z powyższego zestawienia kwota należności głównej wynosi 11.354,97 zł i jest niższa od kwoty określonej w pozwie o 51,38 zł. Przyczyną powstania różnicy jest nieuwzględnienie przy ustalaniu zaliczek §2 regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody, w wyniku czego zaliczki zostały zawyżone o tą kwotę. Różnica w obliczeniu kwoty należności głównej stanowi 0,045% kwoty określonej w pozwie i z tego powodu nie ma istotnego wpływu na całokształt rozrachunków – zwłaszcza że zaliczki naliczone przez Spółdzielnię zostały w całości uwzględnione w kolejnym rozliczeniu.

W celu weryfikacji kwoty odsetek konieczne było obliczenie ich wysokości z uwzględnieniem kwoty należności, terminu płatności oraz obowiązujących uregulowań prawnych. Do obliczenia kwoty odsetek przyjęto kwoty należności głównej ustalone wyżej i terminy ich płatności wynikających z regulaminów i statutu, to jest 15 – y dzień każdego miesiąca, a w przypadku niedopłat wynikających z rozliczenia kosztów energii cieplnej – 30 dni od daty doręczenia zawiadomienia.

Do obliczenia wysokości odsetki przyjąłem stopę procentową właściwą dla odsetek za opóźnienie w okresie objętym postępowaniem sądowym w niniejszej sprawie. Podstawę prawną do naliczania odsetek za opóźnienie w płatnościach stanowi art. 481 § 2 Kodeksu cywilnego. Wysokość stopy procentowej odsetek ustawowych obowiązująca w okresie, którego dotyczy postępowanie została opublikowanych w Monitorze Polskim z 2016 r., poz. 47 i wynosiła 7,0%.

Przy obliczeniu wysokości odsetek należnych stosuje się formułę:

$$\text{Odsetki} = \frac{\text{należność główna} \times \text{liczba dni zwłoki} \times \text{Stopa \%}}{365 \text{ (dni w roku)}}$$

Obliczona na podstawie kwot należności i terminów płatności oraz zmian salda należności i dat zmian stóp procentowych wysokość odsetek od nieuregulowanych należności wynosi **229,20 zł**, co przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Należność główna	Data początkowa	Data końcowa	Liczba dni zwłoki	Stopa %	Odsetki
1.	1 596,62	15.01.2018	31.01.2018	16	7,0%	4,90
2.	1 596,62	31.01.2018	15.02.2018	15	7,0%	4,59
3.	3 193,24	15.02.2018	28.02.2018	13	7,0%	7,96
4.	2 956,96	28.02.2018	15.03.2018	15	7,0%	8,51
5.	4 671,92	15.03.2018	31.03.2018	16	7,0%	14,34
6.	4 671,92	31.03.2018	15.04.2018	15	7,0%	13,44
7.	6 363,26	15.04.2018	30.04.2018	15	7,0%	18,31
8.	6 363,26	30.04.2018	15.05.2018	15	7,0%	18,31
9.	8 054,60	15.05.2018	31.05.2018	16	7,0%	24,72
11.	8 054,60	31.05.2018	15.06.2018	15	7,0%	23,17
12.	9 745,94	15.06.2018	30.06.2018	15	7,0%	28,04
13.	9 758,37	30.06.2018	15.07.2018	15	7,0%	28,07
14.	11 354,97	15.07.2018	31.07.2018	16	7,0%	34,84
Razem						229,20

W tym miejscu pragnę przypomnieć, że kwota odsetek określona w pozwie była niższa i wynosiła 159,61 zł, z tym że w pozwie uwzględniono odsetki naliczone do końca czerwca 2018 r. Kwota odsetek za opóźnienie w płatnościach należnych Spółdzielni z tytułu braku płatności w lipcu 2018 roku wynosi 62,91 zł, co jest główną przyczyną powstania różnicy w obliczeniach odsetek.

- f) ustalenie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę w okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2018 r. związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu posadowionego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie (z rozbiem na poszczególne miesiące)

Ewidencja kosztów i przychodów Spółdzielni prowadzona jest w sposób określony w § 4 ust. 4 „Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, to znaczy odrębnie dla każdej nieruchomości. Zgodnie z §3 regulaminu zasoby spółdzielni zostały podzielone na 16 nieruchomości, przy czym w skład nieruchomości Nr 9 wchodzi wszystkie budynki w zabudowie szeregowej położone przy ul. Lanciego 9. W związku z przyjętym sposobem ewidencji przychodów i kosztów, oraz z tym, że budynek położony przy ul. Lanciego 9B wchodzi w skład osiedla Nr 9, dla budynku 9B nie jest prowadzona odrębna ewidencja przychodów i kosztów.

Zestawienie kosztów poniesionych w poszczególnych miesiącach i dotyczących nieruchomości Nr 9 przedstawiłem w załączniku do opinii. Z przeprowadzonej analizy wynika, że w okresie od stycznia do lipca 2018 r. Spółdzielnia poniosła koszty w łącznej wysokości 162.492,99 zł, co przedstawia poniższe zestawienie:

Miesiąc	Koszty	
	Nieruchomość Nr 9	w tym koszty wspólne
styczeń	37 352,13	26 902,68
luty	18 281,03	3 726,47
marzec	19 700,72	3 775,95
kwiecień	37 963,90	27 024,08
maj	8 702,60	3 668,05
czerwiec	27 734,67	22 852,42
lipiec	12 757,94	8 188,67
Razem	162 492,99	96 138,32

Zgodnie z zestawieniem załączonym do opinii koszty utrzymania nieruchomości Nr 9 obejmują takie koszty, które w całości rozliczane są na lokale. Są to koszty dotyczące dostawy tzw. mediów komunalnych (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, dostawa wody i odbiór ścieków oraz odbiór odpadów komunalnych). Ta grupa kosztów jest rozliczana na poszczególne lokale w sposób przewidziany w regulaminach, najczęściej w oparciu o wskazania przyrządów pomiarowych z uwzględnieniem zaliczek, jakimi byli obciążani posiadacze poszczególnych segmentów. W tej sytuacji jest możliwe określenie kosztów dotyczących budynku przy ul. Lanciego 9B w następujący sposób:

- koszty wspólne dotyczące nieruchomości Nr 9 – na podstawie udziału w nieruchomości wspólnej określonego na podstawie powierzchni użytkowej wszystkich budynków wchodzących w skład osiedla,

- koszty opłat niezależnych od właściciela – obliczone jako suma opłat zaliczkowych wynikających z zawiadomień o wysokości opłat i wyników rozliczeń zaksięgowanych na kartotece lokalu.

Wysokość kosztów przypadających na budynek będący w posiadaniu pozwanych obliczyłem wg udziału w nieruchomości wspólnej wynoszącego 19308/308032, określonego na powierzchni budynków wykazanych w zestawieniu (karta 261). Taki sposób podziału kosztów ma zastosowanie do kosztów utrzymania nieruchomości. Odnosnie podziału pozostałych opłat wyjaśniam, że faktyczne koszty opłat niezależnych od właściciela dotyczące pierwszych 7 miesięcy 2018 roku są trudne do ustalenia, ponieważ ich wysokość zależy od odczytów przyrządów pomiarowych. W tym miejscu chciałbym przypomnieć, że odczyty ciepłomierzy dokonywane są na koniec roku, a wodomierze nie są udostępniane do odczytu przez pozwanych – czego potwierdzeniem jest rozliczenie kosztów dostawy wody wg ryczałów. Poza tym zaliczki na poczet tych opłat zostały uwzględnione w rozliczeniach, które zostały zaksięgowane na kartotekach lokalu w późniejszych okresach i uwzględnione w innych postępowaniach sądowych prowadzonych między tymi samymi stronami.

Wysokość kosztów określona w wyżej opisany sposób przypadających na budynek położony przy ul. Lanciego 9B w okresie objętym postępowaniem przedstawia poniższe zestawienie:

Miesiąc	Osiedle 9	Koszty Lanciego 9B					Razem
		wspólne	c.o.	ciepła woda	zimna woda i ścieki	odbiór odpadów	
styczeń	26 902,68	1 686,31	191,15	186,27	149,11	60,00	2 272,84
luty	3 726,47	233,58	191,15	53,22	45,88	60,00	583,83
marzec	3 775,95	236,68	191,15	186,27	149,11	60,00	823,21
kwiecień	27 024,08	1 693,92	191,15	186,27	139,93	60,00	2 271,27
maj	3 668,05	229,92	191,15	186,27	139,93	60,00	807,27
czerwiec	22 852,42	1 432,43	193,79	186,27	139,93	60,00	2 012,42
lipiec	8 188,67	513,28	196,94	92,04	120,17	60,00	982,43
Razem	96 138,32	6 026,12	1 346,48	1 076,61	884,06	420,00	9 753,27

Powyższe obliczenia nie obejmują kosztów ogólnej działalności spółdzielni, o których mowa w § 4 ust. 1c Regulaminu GZM, które są rozliczane na poszczególne nieruchomości na koniec roku obrachunkowego.

- g) wskazanie stosowania przez Spółdzielnię, w okresie od 01 stycznia do 31 lipca 2018 r. w odniesieniu do nieruchomości pozwanych zasady wynikającej z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem przenoszenia kosztu / przychodu danego roku rozliczeniowego, na rozliczenie w roku następnym.

Potwierdzeniem stosowania opisanej zasady są zapisy zawarte w Statucie i Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowego. Dokumentami potwierdzającymi stosowanie tej reguły mogą być:

- uchwały Rady Nadzorczej zatwierdzające plany finansowe na kolejne lata,
- sposób rozliczenia kosztów opłat niezależnych od właściciela.

Przykładowo:

Plan finansowy Spółdzielni na rok 2018 dotyczący nieruchomości 9 (karta 36 – 37) zawiera informacje dotyczące przewidywanej wysokości kosztów nieruchomości w roku 2017 wynoszącej 368.204,51 zł oraz przewidywanej wysokości przychodów z tej gospodarki wynoszącej 301.236,80 zł. Różnica w wysokości 66.768,71 zł stanowi bilans otwarcia roku 2018 i jest uwzględniana przy ustalaniu kosztów eksploatacji podstawowej oraz obliczaniu stawek opłat eksploatacji podstawowej na rok 2018.

W przypadku przychodów Spółdzielni stosowanie tej zasady jest widoczne na kartotece lokalu (karta 67), na której są widoczne zapisy dokonane w roku 2018 dotyczące rozliczeń opłat niezależnych od właściciela za rok poprzedni pobranych zaliczkowo w roku 2017.

h) Podsumowanie

Z przeprowadzonej analizy dokumentów oraz obliczeń wynika, że:

- stawki opłat eksploatacyjnych stosowane w rozliczeniach z posiadaczami budynków wynikają z podjętych uchwał, które nie zostały zaskarżone,
- należność główna dochodzona w postępowaniu została nieznacznie zawyżona, ale skala zawyżenia (o 0,45%) ani kwota (51,38 zł) nie miały wpływu na fakt regulowania opłat przez pozwanych. Opłaty zaliczkowe, które zostały ustalone przez Spółdzielnię w zawyżonej wysokości, zostały w całości uwzględnione w kolejnych rozliczeniach wody za rok 2018,
- kwota odsetek dochodzonych w postępowaniu została zaniżona o 69,59 zł – częściowo poprzez pominięcie odsetek należnych za lipiec 2018 r. (kwota 62,91 zł), częściowo z błędnych obliczeń w miesiącach luty – czerwiec 2018 r.,
- ewidencja kosztów utrzymania nieruchomości jest prowadzona w sposób zgodny z zasadami opisanymi w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na kontach księgowych do tego przeznaczonych,
- ewidencja przychodów i kosztów Spółdzielni prowadzona jest z zachowaniem zasady bezwynikowej działalności utrzymania zasobów mieszkaniowych.

i) Uzasadnienie

Przeprowadzona analiza akt sprawy i dokumentów udostępnionych mi przez Spółdzielnię pozwoliła na określenie należności z tytułu nieuregulowanych opłat na łączną kwotę **15.584,17 zł**, to jest o 18,21 zł więcej niż określono w pozwie. Poza tym struktura dochodzonych należności nieznacznie różni się od należności określonych w pozwie. Prawdłowo ustalona kwota należności głównej winna być niższa o 51,38 zł, a odsetek wyższa o 69,59 zł. Pomimo to, ze względu na fakt

uwzględnienia zawyżonych zaliczek w rozliczeniach księgowanych w kolejnych okresach oraz ze względu na nieregulowania jakichkolwiek należności przez pozwanych, kwotę należności głównej określonej w pozwie (15.565,96 zł) proponuję uznać za ustaloną we właściwej wysokości.

W kwestii ewidencji kosztów eksploatacji nieruchomości należy stwierdzić, że ewidencja prowadzona jest w sposób zgodny z zasadami określonymi w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawą o rachunkowości. Wysokość kosztów eksploatacji przypadająca na dom jednorodzinny zajmowany przez pozwanych wynosi 9.753,27 zł, z tym że obliczona kwota nie obejmuje kosztów ogólnej działalności spółdzielni rozliczanych na poszczególne budynki na zakończenie roku i faktycznych kosztów mediów komunalnych wynikających z rozliczeń opłat zaliczkowych księgowanych w późniejszych okresach. Wszystkie koszty zaewidencjonowane jako koszty Nieruchomości Nr 9 dotyczą tej nieruchomości. Ewidencja kosztów na poszczególne segmenty (w tym budynek przy ul. Lanciego 9B) nie jest przewidziana w żadnym regulaminie.

Opinię sporządzono w 5 egzemplarzach, z czego 4 przekazano do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny.

Załączniki:

1. Zestawienie kosztów dotyczących Nieruchomości 9 poniesionych w okresie styczeń – lipiec 2018 r.


Jerzy Juszcak

Zestawienie kosztów za okres styczeń - lipiec 2018 r. - Niechomość Nr 9

L.p.	Wyszczególnienie	Miesiąc							Razem
		styczeń	luty	marzec	kwiecień	maj	czerwiec	lipiec	
1.	Energia elektryczna - oświetlenie ulic	8,54	104,92	80,36	59,31	44,67	44,80	39,41	382,01
2.	Konserwacja instalacji sanitarnych	332,67	332,67	332,67	332,67	332,67	332,67	332,67	2 328,69
3.	Konserwacja instalacji elektrycznych	166,34	166,34	166,34	166,34	166,34	279,45	279,45	1 390,60
4.	Konserwacja budowlana	334,21	334,21	334,21	334,21	334,21	334,21	409,06	2 414,32
5.	Usługi porządkowe	628,91	628,91	628,91	628,91	628,91	628,91	628,91	4 402,37
6.	Dzierżawa ciepłomierza	31,65	80,00	147,66	48,00	81,83	115,66	81,83	586,63
7.	Podatek od nieruchomości	361,21	361,21	361,21	361,21	361,21	361,21	361,21	2 528,47
8.	Dzierżawa terenu	23 375,22	-19 037,30		4 337,92			4 337,92	13 013,76
9.	Rezerwa na dzierżawę terenu		19 037,30		19 037,30		19 037,30		57 111,90
10.	Ubezpieczenia majątkowe	123,77	178,05	178,05	178,05	178,05	178,05	178,05	1 192,07
11.	Odpis na fundusz remontowy	1 540,16	1 540,16	1 540,16	1 540,16	1 540,16	1 540,16	1 540,16	10 781,12
12.	Pozostałe koszty			6,38					6,38
13.	Opłaty komunalne za odbiór odpadów	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00	780,00	5 460,00
14.	Koszty stałe c.o.	713,02	713,02	713,02	713,02	713,02	713,02	713,02	4 991,14
15.	Koszty zmienne c.o.	7 499,38	10 085,31	11 420,62	4 957,24	1 198,56			35 161,11
16.	Koszty rozliczenia c.o.							193,77	193,77
17.	Koszty stałe c.w.	101,77	101,77	222,68	390,03	390,03	390,03	390,03	1 986,34
18.	Koszty zmienne c.w.	1 120,45	1 440,76	1 630,01	2 711,71	645,41	1 515,79	1 340,05	10 404,18
19.	Dostawa wody i odbiór ścieków	234,83	1 433,70	1 158,44	1 387,82	1 307,53	1 483,41	1 152,40	8 158,13
	Razem	37 352,13	18 281,03	19 700,72	37 963,90	8 702,60	27 734,67	12 757,94	162 492,99


 Biegły sądowy
 Jerzy Juszcak