

Jerzy Juszcak
Biegły Sądowy
z zakresu kalkulacji opłat i rozliczeń czynszowych
ul. Cicha 4/76
05-300 Mińsk Mazowiecki

Mińsk Mazowiecki, dn. 2022-02-05

Opinia w sprawie I C 350/21

Podstawa opracowania: postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny z dnia 6 października 2021 r. w sprawie I C 350/21.

Przedmiot opinii:

Weryfikacja prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powódki za okres od 1 listopada 2019 roku do 30 września 2020 roku w oparciu o dokumenty źródłowe z zakresu wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obrazujących rzeczywiste poniesione przez Spółdzielnię koszty z powyższego tytułu, z porównaniem wyników tych wyliczeń do kosztów ustalonych przez organy Spółdzielni w uchwałach o naliczaniu opłat – po uprzednim zawiadomieniu pełnomocnika powoda oraz pozwanych o terminie zapoznania się biegłego z tą dokumentacją w celu umożliwienia stronom udziału w tych czynnościach.

Analiza akt sprawy:

Sprawa I C 350/21 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” dotyczy zapłaty kwoty 17.926,69 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 listopada 2019 r. do 30 września 2020 r.** Z treści pozwu wynika, że na podaną kwotę składa się należność główna w wysokości 17.568,55 zł i odsetki w kwocie 358,14 zł. Kwota należności głównej dotyczy opłat eksploatacyjnych i utrzymania domu, w tym rozliczeń opłat zaliczkowych pobieranych na poczet dostawy mediów komunalnych.

W dniu 02 czerwca 2020 r. Spółdzielnia skierowała do pozwanych przedsądowe wezwanie do zapłaty (karta 56 - 58), w którym kwota zadłużenia została określona wg stanu na dzień 31 maja 2020 r. na kwotę 10.187,29 zł. W tym piśmie został wyznaczony 7 – dniowy termin zapłaty. Pismo zostało doręczone Panu Zbigniewowi Sarata w dniu 07 czerwca 2020 r. Kwota żądana przez spółdzielnię nie została uregulowana, w związku z czym sprawa znalazła swój finał w Sądzie.

Dnia 15 października 2020 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (karta 61) kwoty należności głównej określonej w pozwie (to jest 17.926,69 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za

opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Od tego nakazu pozwani złożyli sprzeciw (karta 65 - 152). W sprzeciwie podniesiono zarzuty m.in. braku podstaw prawnych do zarządzania budynkiem przez spółdzielnię oraz braku podstaw do pobierania opłat.

W dniu 6 października 2021 r. Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii 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 obrębem 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 prawa ustanowienia 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. Ponadto 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.

W roku 2008 właściciel gruntu – Miasto Stołeczne Warszawa pismem z dnia 25 czerwca 2008 r. wypowiedział dotychczasową stawkę czynszu podwyższając go pięciokrotnie. Spółdzielnia nie uznała podwyżki, w związku z czym jest uczestnikiem kilku procesów sądowych o zapłatę czynszu dzierżawnego.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę ryzyko przegranej Spółdzielnia uwzględniła w planach finansowych możliwość ponoszenia kosztów z tytułu podwyższonego czynszu dzierżawnego.

Należy dodać, że zgodnie z umową dzierżawca, to jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze”, nie może zmienić przeznaczenia gruntu, poddzierżawić go, ani oddać go w użytkowanie bez zgody właściciela. Z akt sprawy wynika, że strony umowy próbowały uregulować sprawę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na drodze sądowej, ale Sąd oddalił powództwo (karta 119 – 126) z uwagi na przedawnienie roszczeń. Należy jednak podkreślić, iż w treści uzasadnienia orzeczenia wydanego w sprawie II C 33/19 Sąd zawarł stwierdzenie że, cyt. **„nadal jest możliwe ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowych”** na rzecz spółdzielni. Wydane orzeczenie wykluczało możliwość ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu na rzecz Spółdzielni na warunkach wskazanych w pozwie, to jest przy zastosowaniu 99% bonifikaty do pierwszej opłaty za prawo użytkowania wieczystego i ustalenia pierwszej opłaty w wysokości 1% wartości gruntu. Wyrok Sądu nie wyklucza ustanowienia takiego prawa na zasadach przewidzianych w art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami i uchwale nr 287 z dnia 25.07.2000 r. Rady Gminy Warszawa – Ursynów. Przywołane przepisy określają wysokość pierwszej opłaty jako 15% wartości gruntu.

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 wybudowanych własnym staraniem budynków 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.

b) Ustalenie statusu pozwanych

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” (karta 14 – 19) 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 1997 r. zawarł umowę Nr 210 (karta 72 – 76) 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 w poczet członków Spółdzielni nabywców mogło nastąpić po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego i uregulowaniu przez nabywców 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. Należy podkreślić, że 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 zwrócić uwagę na fakt, że przydział domu został dokonany w dniu 20 kwietnia 2001 roku (karta 12 – 13) i został podpisany przez pana Zbigniewa Saratę jak członka Spółdzielni. W tym stanie rzeczy **Pan Zbigniew Sarata oraz Pani Zofia Sarata winni być traktowani jako członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”**.

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. Plany finansowe na rok 2019 i 2020.

Ad. 1

Statut spółdzielni 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 przeznaczonego 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 oraz mieniem członków spółdzielni”**. 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 §8 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. **Członkami spółdzielni są oboje małżonkowie**. Członkowie mają m.in. prawo do uzyskiwania kalkulacji opłat za lokal oraz zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia do sądu, a także obowiązek 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) Pozostali użytkownicy lokali – 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.

Istotny zapis jest 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 §66 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 §79 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 §79 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 prowadzenie 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 16/2019 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 na działce ewidencyjnej nr 4/42. W skład osiedla wchodzi 16 segmentów mieszkalnych oznaczonych numerami od 9A do 9S.

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 rozliczana 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, usługi najmu nieruchomości,
 - 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.

Opłaty wymienione w punkcie 2 pobierane są od użytkowników lokali w formie opłat miesięcznych, 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 wprowadzanie 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 były naliczane w złotych na budynek – zgodnie z uchwałą 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,
- Powierzchnia gruntu wydzielonego do wyłącznego użytkowania przez posiadaczy budynków położonych na nieruchomości nr 9. Powierzchnie gruntu wydzielone na rzecz nabywców domów zostały określone w przydziałach domów. W przypadku pozwanych powierzchnia ta wynosi 184 m².

§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 zachowania 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.

Ad. 3

Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzewania wody został wprowadzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2015 z dnia 23 lutego 2015 r. 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 podgrzewania 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 dzień 31 maja każdego roku. 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 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 i zmieniony uchwałą Nr 39/2019 (karta 47 - 50). 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. W odróżnieniu od zapisów zawartych w regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej Rada Nadzorcza uchwaliła termin płatności zbieżny z najbliższym terminem płatności bieżących opłat eksploatacyjnych. Natomiast nadpłaty wynikające z rozliczenia mogły być uwzględniane przy najbliższej opłacie za używanie lokalu. Regulamin przewidywał rozliczanie różnicy między kosztami wody określonymi na podstawie wskazań wodomierza głównego, a zużyciem wody w poszczególnych lokalach, którą określono jako rozliczenie wyrównawcze. Rozliczanie kosztów wody zimnej winno być dokonywane za okresy półroczne, wg stawek dostawcy na podstawie odczytów wskazań wodomierzy.

Regulaminy rozliczania kosztów energii cieplnej oraz rozliczania kosztów wody zostały czasowo zmienione uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie czasowej zmiany Regulaminów w związku z obowiązującym stanem epidemii COVID-19 oraz przeciwdziałania jej następstwom. Uchwała wydłużała o jeden miesiąc terminy rozliczeń określone w Regulaminach, a także wprowadzała zapisy umożliwiające rozliczenie wody na podstawie odczytów wodomierzy dokonanych w poprzednim okresie rozliczeniowym.

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. Uchwała została zmieniona uchwałą Nr 2/2020. W wyniku zmiany wysokość opłaty za jeden wodomierz wyniosła 2,32 zł. Nowa opłata obowiązywała od lipca 2020 r.
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). W planie finansowo – gospodarczym na rok 2019 i 2020 miesięczna opłata na ten cel została podniesiona do 8,15 zł brutto za lokal.

Oba rodzaje opłat zostały uwzględnione w planach finansowych na rok 2019 i 2020.

Ad. 6

Z załączników do uchwał zatwierdzających plany gospodarczo – finansowe na rok 2019 i 2020 r. wynikała wysokość stawek opłat, jakimi byli obciążani użytkownicy lokali. Były to następujące uchwały:

1. Uchwała Nr 21/2018 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 29 października 2018 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na rok 2019 (karta 20 – 25),
2. Uchwała Nr 42/2019 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 25 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu gospodarczo – finansowego na rok 2020 (karta 26 – 31).

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 0,25 zł/m² w roku 2019 i 0,35 zł/m² w roku 2020.** Wszystkie stawki opłat wynikające z planu oraz zawarte dodatkowo w załącznikach do uchwał obowiązywały odpowiednio od dnia 1 marca 2019 i 2020 roku.

Wysokość stawek opłat, jakie powinni ponosić członkowie Spółdzielni w roku 2019 i 2020 wynikająca wprost z tabelarycznej części planów finansowych na te lata wynosić powinna:

L.p.	Wyszczególnienie	2019	2020
1.	eksploatacja podstawowa	2,56	2,61
2.	fundusz remontowy	0,50	0,50
3.	dzierżawa terenu	0,35	0,35
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	0,68	0,68
5.	podatek od nieruchomości	0,10	0,11
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,15	8,15
7.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	1,25

Zgodnie z § 6 regulaminu opłaty wymienione w punkcie 1, 2 i 5 winny być naliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali (domów) mieszkalnych, opłaty wymienione w punkcie 3 i 4 – stosownie do powierzchni zajmowanego gruntu, a opłaty dotyczące przyrządów pomiarowych są zależne od liczby tych przyrządów w budynku. Należy dodać, że stawka opłaty wymienionej w punkcie 7 tabeli została zmieniona uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2020. Nowa wysokość obowiązująca od lipca 2020 r. wyniosła 21,32 zł/wodomierz.

Liczbę jednostek rozliczeniowych stosowana do ustalania stawek opłat i rozliczania kosztów przedstawia następująca tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Osiedle 9	Budynek
1.	powierzchnia użytkowa budynków	3 080,32	193,08
2.	powierzchnia gruntu ogółem, w tym:	4 089,00	195,31
a).	powierzchnia gruntu do wyłącznego korzystania nabywców	3 908,00	184,00
b).	powierzchnia gruntu - część wspólna	181,00	11,31
3.	liczba budynków	16	1
4.	liczba ciepłomierzy	16	1
5.	liczba wodomierzy	32	2

Powierzchnia części wspólnej gruntu określona w l.p. 4 tabeli wynika z różnicy między powierzchnią działki 4/42, a powierzchnią gruntu przyznanego do wyłącznego korzystania przydzielonego poszczególnym posiadaczom domów jednorodzinnych, określoną w przydziale domu. Sposób podziału części wspólnej gruntu na poszczególnych użytkowników domów mieszkalnych nie został określony w żadnym z regulaminów. Najbardziej racjonalnym sposobem podziału byłby podział wg udziałów w nieruchomości wspólnej. Niestety, jest to obecnie niewykonalne, ponieważ udziały w nieruchomości wspólnej poszczególnych nabywców domów jednorodzinnych nie zostały dotychczas ustalone. W tej sytuacji najbardziej właściwym kluczem podziałowym tych kosztów jest liczba lokali (budynków) mieszkalnych wchodzących w skład osiedla Nr 9. Przy ustalaniu powierzchni części wspólnej gruntu przypadającego na poszczególne budynki spółdzielnia zastosowała ten klucz podziałowy wychodząc z założenia, że wszyscy korzystają w równej części, która wynosi ułamek 1/16 część z 181 m² gruntu, czyli 11,31 m² na każdy z segmentów. Jest to racjonalne i słuszne rozwiązanie.

Należy dodać, że z przeprowadzonej analizy stawek zawartych w tabeli dołączonej do planu finansowego wynika, że stawki podatku od nieruchomości zostały zniżone w stosunku do planowanych kosztów na rok 2019 i 2020 o 0,01 zł/m². W przypadku opłat przeznaczonych na rezerwę na koszty sporne dotyczące dzierżawy terenu stawka opłaty w roku 2020 zostały zniżone w sposób znaczny. Przy prawidłowym obliczeniu stawka tej opłaty obowiązująca w roku 2020 wynieść powinna 1,58 zł/m² gruntu :

Planowany koszt rezerwy: 76.200,00 zł

Powierzchnia gruntu: 4.089 m²

Stawka opłaty za dzierżawę terenu - rezerwa:

$$76.200\text{zł} : 4.089 \text{ m}^2 : 12 \text{ miesięcy} = \mathbf{1,58 \text{ zł/m}^2}$$

Tymczasem w planie na rok 2020 stawka opłaty naliczana na ten cel pozostała niezmienną, to jest w wysokości **0,68 zł/m²** – tak, jak w planie na rok poprzedni.

Z uwagi na to, że stawki opłat wynikające z uchwał Rady Nadzorczej wyszczególnione w tabeli na stronie 10 są niższe od wynikających z prawidłowych obliczeń, a tym samym korzystniejsze dla członków spółdzielni, należy przyjąć je do dalszych obliczeń.

d) ocena wpływu rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię i wydatków z funduszu remontowego na wysokość stawek opłat

Z treści Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” wynika jednoznacznie, że wysokość stawek opłat ponoszonych przez osoby zajmujące lokale wynika z planu finansowego przyjętego na określony rok kalendarzowy. Plany takie są sporządzane na kilka miesięcy przed rozpoczęciem roku, którego dotyczą. Plan uwzględnia wysokość poszczególnych rodzajów kosztów przewidzianych do poniesienia w celu realizacji zadań statutowych i zapewnienia prawidłowej gospodarki zasobami spółdzielni. W celu umożliwienia członkom spółdzielni oceny poprawności planowanych kosztów SM „Przy Metrze” obok kosztów planowanych zawiera koszty poniesione w roku poprzednim, to jest w roku w którym sporządzany jest plan. Plany finansowe – gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” obejmują koszty eksploatacji i utrzymania zasobu oraz funduszu remontowego w podziale na nieruchomości, których dotyczy. Stawki opłat, którymi są obciążani użytkownicy lokali obliczane są na podstawie planowanej wysokości kosztów utrzymania zasobu oraz odpisu na fundusz remontowy z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych stosowanych przy ustalaniu stawek. Wysokość kosztów faktycznie poniesionych w trakcie roku, którego dotyczył przyjęty plan finansowo – gospodarczy nie ma większego wpływu na wysokość stawek opłat, jakimi są obciążani użytkownicy zasobów spółdzielni. Plan przyjmowany jest na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Zgodnie z § 7 ust. 10 „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi” stawki opłat wynikające z planu mogły być zmienione w trakcie roku w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających ich zmianę. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej "Przy Metrze" okolicznością uzasadniającą zmianę mogłyby być np. wyrok sądowy nakazujący zapłatę czynszu dzierżawnego w wysokości wyższej od zakładanej w planie. Jak wynika z akt sprawy, w trakcie roku 2019 i 2020 nie wystąpiły żadne zdarzenia uzasadniające podwyższenie stawek opłat, ani ich obniżenia. Uchwały Rady Nadzorczej dotyczące planów gospodarczo – finansowych na rok 2019 i na rok 2020 nie zostały zaskarżone do sądu i miały charakter wiążący spółdzielnię i jej członków.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz sposób ustalania stawek opłat (na podstawie planu, a nie na podstawie faktycznego wykonania planu kosztów w bieżącym roku), a także brak okoliczności uzasadniających zmianę wysokości stawek opłat należy stwierdzić, że wysokość kosztów faktycznie ponoszonych w trakcie roku na utrzymanie zasobów spółdzielni nie ma istotnego wpływu na wysokość stawek

opłat, jakimi są obciążani członkowie spółdzielni. Z tego względu odstąpiłem od analizy kosztów utrzymania zasobów.

Szczegółowej analizie poddałem wysokość kosztów energii cieplnej i wody dostarczanej na potrzeby użytkowników lokali i porównałem je z zaliczkami. W mojej ocenie zaliczki, jakimi był obciążany Pan Zygmunt Sarata zostały ustalone w prawidłowej wysokości, czego potwierdzeniem mogą być niewielkie nadpłaty wynikające z rozliczenia zaliczek.

e) weryfikacja wysokości stawek opłat niezależnych od właściciela

Z dokumentów zawartych w aktach sprawy wynika, że poza opłatami związanymi z eksploatacją nieruchomości pozwani byli obciążani następującymi opłatami niezależnymi od właścicieli:

1. zaliczka na poczet dostawy wody zimnej i odbioru ścieków – wg stawki wynikającej z taryfy MPWiK wynoszącej 9,85 zł/m³,
2. opłata za odbiór odpadów komunalnych w wysokości 60,00 zł/lokal w okresie do lutego 2020 r. i 94,00 zł od marca 2020 r.,
3. zaliczka na poczet centralnego ogrzewania, której wysokość wynosiła:
 - do końca roku 2019 – 1,75 zł/m² powierzchni użytkowej budynku,
 - od stycznia do czerwca 2020 r. – 1,09 zł/m²,
 - od lipca 2020 r. -1,54 zł/m²,
4. zaliczka na poczet kosztów podgrzania wody zimnej w wysokości:
 - do końca roku 2019 – 19,10 zł/m³
 - od lipca 2020 r. – 21,93 zł/m³.

Opłaty wymienione w punkcie 2 wynikały z uchwał Rady Miasta Stołecznego Warszawy o numerach: V/85/2015 i XXIV/671/2019 zmieniona uchwałą Nr XXV/728/2020. Uchwała 728 wprowadzała późniejszy o jeden miesiąc moment wejścia w życie zmian opłat przewidziany uchwałą 671 i inne stawki opłat za pojemnik.

Wysokość stawek opłaty wymienionych w punkcie 3 i 4 wynikała z kalkulacji własnej spółdzielni. W wyniku przeprowadzonej analizy kalkulacji stawek nie wnoszę uwag do ich wysokości.

f) weryfikacja wysokości opłat miesięcznych, jakimi byli obciążani pozwani

Z przeprowadzonej analizy dokumentów zawartych w aktach sprawy oraz udostępnionych mi przez Spółdzielnię wynika, co następuje:

- stawki niektórych opłat określone w zawiadomieniach o wysokości opłat różnią się od stawek wynikających z planów. Stwierdzenie to dotyczy podatku od nieruchomości, którego stawki wynikające z planu zostały podzielone na dwie inne, to jest na stawkę podatku od nieruchomości gruntowej i stawkę podatku dla budynku.
- Podział stawki opisany wyżej został wykorzystany do obliczenia należności w inny sposób, jak wynika to z Regulaminu GZS. Zgodnie z zasadami

omówionymi w punkcie opłaty z tytułu podatku od nieruchomości winny być liczone od powierzchni użytkowej lokalu (budynku). Tymczasem w ten sposób naliczono obciążenia wg części stawki. Dodatkowo obciążenie dotyczyło podatku od gruntu przydzielonego pozwany oraz części wspólnej gruntu.

- Powierzchnia części wspólnej działki 4/42 przyjęta do obliczania opłat została zawyżona o 0,04 m². Prawidłowo obliczona powierzchnia części wspólnej tej działki wynosi 11,31 m², a przyjęta do obliczenia kwoty należności z tytułu podatku od nieruchomości oraz dzierżawy gruntu wyniosła 11,35 m².

Prawidłowo obliczona wysokość należności, którymi winni być obciążani pozwani wynosić powinna:

1) Za miesiąc listopad i grudzień 2019 r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Stawka	Ilość jednostek	Oplaty miesięczne
1.	eksploatacja podstawowa	2,56	193,08	494,28
2.	fundusz remontowy	0,50	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,35	195,31	68,36
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	0,68	195,31	132,81
5.	podatek od nieruchomości	0,10	193,08	19,31
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,15	1	8,15
7.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	2	2,50
	Razem opłaty wynikające z uchwał			821,95
	Oplaty niezależne od właściciela			
1.	zimna woda i ścieki	9,85	13,71	135,04
2.	podgrzanie wody	19,10	6,88	131,41
3.	centralne ogrzewanie	1,75	193,08	337,89
4.	odbiór odpadów komunalnych	60,00	1	60,00
	Razem opłaty niezależne od właściciela			664,34
	Oplaty ogółem			1 486,29

2) Za miesiące styczeń – luty 2020 r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Stawka	Ilość jednostek	Oplaty miesięczne
1.	eksploatacja podstawowa	2,56	193,08	494,28
2.	fundusz remontowy	0,50	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,35	195,31	68,36
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	0,68	195,31	132,81

5.	podatek od nieruchomości	0,10	193,08	19,31
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,15	1	8,15
7.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	2	2,50
	Razem opłaty wynikające z uchwał			821,95
	Opłaty niezależne od właściciela			
1.	zimna woda i ścieki	9,85	13,71	135,04
2.	podgrzanie wody	19,10	6,88	131,41
3.	centralne ogrzewanie	1,09	193,08	210,46
4.	odbiór odpadów komunalnych	60,00	1	60,00
	Razem opłaty niezależne od właściciela			536,91
	Opłaty ogółem			1 358,86

3) Za miesiące: marzec – czerwiec 2020 r. :

L.p.	Wyszczególnienie	Stawka	Ilość jednostek	Opłaty miesięczne
1.	eksploatacja podstawowa	2,61	193,08	503,94
2.	fundusz remontowy	0,50	193,08	96,54
3.	dzierżawa terenu	0,35	195,31	68,36
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	0,68	195,31	132,81
5.	podatek od nieruchomości	0,11	193,08	21,24
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,15	1	8,15
7.	zakup i montaż wodomierzy	1,25	2	2,50
	Razem opłaty wynikające z uchwał			833,54
	Opłaty niezależne od właściciela			
1.	zimna woda i ścieki	9,85	15	147,75
2.	podgrzanie wody	19,10	10	191,00
3.	centralne ogrzewanie	1,09	193,08	210,46
4.	odbiór odpadów komunalnych	94,00	1	94,00
	Razem opłaty niezależne od właściciela			643,21
	Opłaty ogółem			1 476,75

4) Za miesiące lipiec – wrzesień 2020 r.:

L.p.	Wyszczególnienie	Stawka	Ilość jednostek	Opłaty miesięczne
1.	eksploatacja podstawowa	2,61	193,08	503,94
2.	fundusz remontowy	0,50	193,08	96,54

3.	dzierżawa terenu	0,35	195,31	68,36
4.	dzierżawa terenu - rezerwa	0,68	195,31	132,81
5.	podatek od nieruchomości	0,11	193,08	21,24
6.	dzierżawa ciepłomierza	8,15	1	8,15
7.	zakup i montaż wodomierzy	2,32	2	4,64
	Razem opłaty wynikające z uchwał			835,68
	Opłaty niezależne od właściciela			
1.	zimna woda i ścieki	9,85	15	147,75
2.	podgrzanie wody	21,93	10	219,30
3.	centralne ogrzewanie	1,54	193,08	297,34
4.	odbiór odpadów komunalnych	94,00	1	94,00
	Razem opłaty niezależne od właściciela			758,39
	Opłaty ogółem			1 594,07

g) pozostałe należności mające wpływ na wysokość zadłużenia pozwanych

Poza stałymi opłatami mającymi wpływ na wysokość zadłużenia pozwanych miały kwoty należności wynikających z rozliczeń opłat wnoszonych zaliczkowo. W okresie objętym postępowaniem na kartotece lokalu zaksięgowane zostały następujące rozliczenia:

1. Rozliczenie centralnego ogrzewania za rok 2018 zaksięgowane na kartotece lokale w dniu 31.01.2020 r. w kwotach:
 - -1.059,45 zł – nadpłata z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
 - -244,54 zł – nadpłata z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
2. Rozliczenie wody i podgrzania wody za II półrocze 2019 r. zaksięgowane na kartotece lokalu w dniu 29.02.2020 r. (karta 45) w kwotach:
 - 367,82 zł – niedopłata z rozliczenia wody zimnej i ścieków,
 - 735,72 zł – niedopłata z rozliczenia podgrzania wody,
3. Rozliczenie centralnego ogrzewania i podgrzania wody za rok 2019 zaksięgowane w dniu 29.06.2020 r. (karta 81 i 82) w kwotach:
 - -103,29 zł – nadpłata z rozliczenia kosztów c.o.,
 - 12,30 zł – koszty rozliczenia nie uwzględnione wcześniej,
 - 542,07 zł – niedopłata z rozliczenie rzeczywistych kosztów podgrzania wody za rok 2019.
4. Rozliczenie wody i podgrzania wody za I półrocze 2020 r. zaksięgowane na kartotece lokalu w dniu 31.08.2020 r. (karta 46) w kwotach:
 - -68,16 zł – nadpłata z rozliczenia wody zimnej i ścieków,
 - -249,45 zł – nadpłata z rozliczenia podgrzania wody,
5. Korekta błędnie naliczonych opłat z tytułu rezerwy na dzierżawę terenu (karta 85) w kwocie – 111,06 zł zaksięgowana w dniu 31.08.2020 r.

Nadpłata wymieniona w punkcie 1 została zaliczona na poczet należności dochodzonych w innym postępowaniu sądowym dotyczących wcześniejszego

okresu. Z tego względu została pominięta w obliczeniach dotyczących należności za okres, którego dotyczy niniejsze postępowanie.

W przypadku rozliczenia wody z pozycji 2 należy zaznaczyć, że wykonano je w sposób ryczałtowy, ponieważ nie było możliwości dokonania odczytu wskazań wodomierzy. Do rozliczenia podgrzania wody przyjęto zaliczkową stawkę opłaty stosowaną w roku 2019. Faktyczny koszt podgrzania 1 m³ wody ustalono przy podziale kosztów energii cieplnej za rok 2019, w związku z czym w czerwcu 2020 r. dokonano korekty rozliczenia zaksięgowanego w lutym, w wyniku czego na kartotece lokalu pojawiła się kwota 542,07 zł niedopłaty.

Kolejne rozliczenie wody za I półrocze 2020 roku zostało wykonane w oparciu o średnie zużycie wody w poprzednich okresach. Taki sposób rozliczenia wynikał z uchwały Rady Nadzorczej Nr 11/2020 z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie czasowej zmiany Regulaminów. Faktyczne zużycie wody określono na podstawie odczytów wodomierzy dokonanych na koniec roku 2020. Warto dodać, że z odczytów wskazań wodomierzy wynikało ujemne zużycie wody ciepłej – co znalazło wyraz w rozliczeniu wody za II półrocze 2020 r. Rozliczenie to zostało zaksięgowane na kartotece lokalu w 2021 roku i dlatego nie zostało uwzględnione w niniejszej opinii. Przy ustalaniu wysokości zadłużenia pozwanych pominięto kwotę korekty błędnie naliczonych opłat z tytułu rezerwy na opłaty z tytułu dzierżawy gruntu.

h) Weryfikacja kwoty należności głównej

Weryfikację kwoty należności głównej dokonałem poprzez porównanie kwot należności obliczonych podczas sporządzania niniejszej opinii z kwotami 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 listopada 2019 do września 2020 r. Zestawienie należności przedstawiono w poniższej tabeli:

L.p.	Miesiąc	Rodzaj zdarzenia gospodarczego	Obciążenia	Uznania	Saldo Wn
1.	Listopad	Czynsz	1 486,29		-1 486,29
2.	Grudzień	Czynsz	1 486,29		-2 972,58
3.	Styczeń	Czynsz	1 358,86		-4 331,44
4.	Luty	Czynsz	1 358,86		-5 690,30
		rozliczenie wody	367,82		-6 058,12
		rozliczenie podgrzania wody	735,72		-6 793,84
5.	Marzec	Czynsz	1 476,75		-8 270,59
6.	Kwiecień	Czynsz	1 476,75		-9 747,34
7.	Maj	Czynsz	1 476,75		-11 224,09
8.	Czerwiec	Czynsz	1 476,75		-12 700,84
		Rozliczenie c.o.	-103,29		-12 597,55
		koszt rozliczenia	12,30		-12 609,85
		rozliczenie podgrzania wody	542,07		-13 151,92

9.	Lipiec	Czynsz	1 594,07		-14 745,99
10.	Sierpień	Czynsz	1 594,07		-16 340,06
		rozliczenie wody	-68,16		-16 271,90
		rozliczenie podgrzania wody	-249,45		-16 022,45
11.	Wrzesień	Czynsz	1 594,07		-17 616,52
Razem			17 616,52	0,00	-17 616,52

Z powyższych obliczeń wynika, że kwota należności głównej za okres od 1 listopada 2019 r. do 30 września 2020 r. wynosi **17.612,52 zł**. Jest to kwota nieznacznie niższa od kwoty określonej w pozwie. Przyczyny różnic zostały omówione na stronie 13 i 14 opinii.

i) Weryfikacja kwoty odsetek

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 w punkcie h) i terminy ich płatności wynikających z § 14 Statutu, który określa termin wnoszenia opłat do dnia 15 – go każdego miesiąca. W przypadku należności wynikających z rozliczeń przyjęto termin płatności na ostatni dzień miesiąca następujący po miesiącu, w którym zaksięgowano rozliczenie.

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 jest określana w obwieszczeniach Ministra Sprawiedliwości publikowanych w Monitorze Polskim. W okresie od 1 listopada 2019 r. do 30 września obowiązywały następujące stopy procentowe (w stosunku rocznym):

Okres		Stopa %
od dnia	do dnia	
01.01.2016	17.03.2020	7,0%
18.03.2020	08.04.2020	6,5%
09.04.2020	28.05.2020	6,0%
29.05.2020	06.10.2021	5,6%

Przy obliczeniu wysokości odsetek należnych stosuje się formułę:

Odsetki = należność główna x liczba dni zwłoki x Stopa % : 365 (dni w roku)

Obliczona na podstawie kwot należności i terminów płatności wysokość odsetek od nieuregulowanych należności wynosi **471,16 zł**, co zostało przedstawione w załączonej tabeli.

Łączna wysokość należności przysługujących stronie powodowej ustalona na dzień 30 września 2020 r. wynosiła **18.087,68 zł**. Wysokość należności za poszczególne miesiące z uwzględnieniem terminów płatności przedstawia poniższa tabela:

Rok	Miesiąc	Należność główna	Odsetki	Razem
2019	Listopad	1 486,29	4,28	1 490,57
	Grudzień	1 486,29	13,40	1 499,69
2020	Styczeń	1 358,86	21,84	1 380,70
	Luty	1 358,86	27,74	1 386,60
	Marzec	2 580,29	36,99	2 617,28
	Kwiecień	1 476,75	45,33	1 522,08
	Maj	1 476,75	53,19	1 529,94
	Czerwiec	1 476,75	55,06	1 531,81
	Lipiec	2 045,15	64,32	2 109,47
	Sierpień	1 594,07	70,14	1 664,21
	Wrzesień	1 276,46	78,87	1 355,33
Razem		17 616,52	471,16	18 087,68

Uzasadnienie

Przeprowadzona analiza akt sprawy i dokumentów udostępnionych mi przez Spółdzielnię pozwoliła na określenie należności z tytułu nieuregulowanych opłat na łączną kwotę **18.087,68 zł**. Podczas obliczeń uwzględniłem wysokość opłat jakimi była obciążana Pozwana, a także wysokość dokonywanych wpłat na pokrycie należności oraz terminy płatności wynikające z obowiązującego w Spółdzielni Statutu i regulaminów.

Różnica między kwotami obliczonymi przeze mnie, a kwotą dochodzoną przez Spółdzielnię jest spowodowana następującymi czynnikami:

1. Podziałem stawki podatku od nieruchomości wynikającej z planów finansowo – gospodarczych na dwie inne i obliczenie należności wg stawek wynikających z podziału,
2. Zaokrąglenia powierzchni części wspólnej gruntu przypadającej na budynek będący w posiadaniu pozwanych,
3. Brak wymaganego prawem oświadczenia o potrąceniu wzajemnym zobowiązań. Konieczność złożenia tego rodzaju oświadczenia wynika z art. 499 Kodeksu cywilnego. Jakiegokolwiek zapisy regulaminów nie zwalniają spółdzielni z obowiązku złożenia takiego oświadczenia, szczególnie w sytuacji w której dokonują potrąceń nadpłat wynikających z rozliczeń opłat niezależnych od właściciela na poczet naliczonych odsetek.

Jednocześnie chciałbym zwrócić uwagę na zaniżenie stawek opłat w załącznikach do uchwał zatwierdzających plany finansowo – gospodarcze, o czym pisałem na stronie 11 i 12 opinii. W przypadku prawidłowego ustalenia stawek opłat, kwota należności przysługujących Spółdzielni mogła być znacznie wyższa.

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

Załączniki:

1. obliczenie odsetek od należności głównej



Jerzy Juszczyk

Obliczenie odsetek od należności głównej

L.p.	Miesiąc	Rodzaj zdarzenia gospodarczego	Data zdarzenia / Termin płatności	Obciążenia	Uznania	Saldo Wn	Saldo Ma	Data końcowa	Liczba dni zwłoki	Stopa %	Odsetki
1.	Listopad	Czynsz	15.11.2019	1 486,29		-1 486,29					
		Odsetki	15.11.2019					30.11.2019	15	7,0%	4,28
2.	Grudzień	Odsetki	30.11.2019					15.12.2019	15	7,0%	4,28
		Czynsz	15.12.2019	1 486,29		-2 972,58		15.12.2019			
		Odsetki	15.12.2019					31.12.2019	16	7,0%	9,12
3.	Styczeń	Odsetki	31.12.2019					15.01.2020	15	7,0%	8,55
		Czynsz	15.01.2020	1 358,86		-4 331,44		15.01.2020			
		Odsetki	15.01.2020					31.01.2020	16	7,0%	13,29
4.	Luty	Odsetki	31.01.2020					15.02.2020	15	7,0%	12,46
		Czynsz	15.02.2020	1 358,86		-5 690,30		15.02.2020			
		Odsetki	15.02.2020					29.02.2020	14	7,0%	15,28
5.	Marzec	Odsetki	29.02.2020					15.03.2020	15	7,0%	16,37
		Czynsz	15.03.2020	1 476,75		-7 167,05		15.03.2020			
		Odsetki	15.03.2020					17.03.2020	2	7,0%	2,75
		Odsetki	17.03.2020					31.03.2020	14	6,5%	17,87
		rozliczenie wody	31.03.2020	367,82		-7 534,87		31.03.2020			
		rozliczenie podgrzania wody	31.03.2020	735,72		-8 270,59		31.03.2020			
6.	Kwiecień	Odsetki	31.03.2020					08.04.2020	8	6,5%	11,78
		Odsetki	08.04.2020					15.04.2020	7	6,0%	9,52
		Czynsz	15.04.2020	1 476,75		-9 747,34		15.04.2020			
		Odsetki	15.04.2020					30.04.2020	15	6,0%	24,03
7.	Maj	Odsetki	30.04.2020					15.05.2020	15	6,0%	24,03
		Czynsz	15.05.2020	1 476,75		-11 224,09		15.05.2020			
		Odsetki	15.05.2020					28.05.2020	13	6,0%	23,99
		Odsetki	28.05.2020					31.05.2020	3	5,6%	5,17
8.	Czerwiec	Odsetki	31.05.2020					15.06.2020	15	5,6%	25,83
		Czynsz	15.06.2020	1 476,75		-12 700,84		15.06.2020			
		Odsetki	15.06.2020					30.06.2020	15	5,6%	29,23
		Odsetki	30.06.2020					15.07.2020	15	5,6%	29,23
		Czynsz	15.07.2020	1 594,07		-14 294,91		15.07.2020			

Biegły Sądowy
Jerzy Juszcak

Obliczenie odsetek od należności głównej

L.p.	Miesiąc	Rodzaj zdarzenia gospodarczego	Data zdarzenia / Termin płatności	Obciążenia	Uznania	Saldo Wn	Saldo Ma	Data końcowa	Liczba dni zwłoki	Stopa %	Odsetki
9.	Lipiec	Odsetki	15.07.2020					31.07.2020	16	5,6%	35,09
		Rozliczenie c.o.	31.07.2020	-103,29		-14 191,62		31.07.2020			
		koszt rozliczenia	31.07.2020	12,30		-14 203,92		31.07.2020			
		rozliczenie podgrzania wody	31.07.2020	542,07		-14 745,99		31.07.2020			
10.	Sierpień	Odsetki	31.07.2020					15.08.2020	15	5,6%	33,94
		Czynsz	15.08.2020	1 594,07		-16 340,06		15.08.2020			
		Odsetki	15.08.2020					31.08.2020	16	5,6%	36,20
11.	Wrzesień	Odsetki	31.08.2020					15.09.2020	15	5,6%	37,60
		Czynsz	15.09.2020	1 594,07		-17 934,13		15.09.2020			
		Odsetki	15.09.2020					30.09.2020	15	5,6%	41,27
		rozliczenie wody	30.09.2020	-68,16		-17 865,97		30.09.2020			
		rozliczenie podgrzania wody	30.09.2020	-249,45		-17 616,52		30.09.2020			
Razem				17 616,52	0,00	-17 616,52					471,16