

Accounting Office
mgr Małgorzata Dziunik-Plóciennik
Ekonomista
Kancelaria Arendy Sądowego i Biurego Sądowego
ul. K. Głowacka 58, 15-17-100 Bielsk Podlaski
tel: 54 222 2066 REGON 52224874

Bielsk Podlaski, dn. 10.11.2025

Egzemplarz nr 324

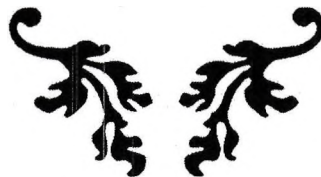


ACCOUNTING OFFICE

mgr Małgorzata Dziunik-Plóciennik



OPINIA UZUPEŁNIAJACA BIEGŁEGO SĄDOWEGO NR. I C 1054/23



Biegły sądowy
magister ekonomii
Małgorzata Dziunik-Plóciennik

BIELSK PODLASKI, 2025

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem świadczy

SEKRETARZ SĄDOWY

Anna Konzeńska

Autorem opinii wykonanej na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie I Wydziału Cywilnego, jest Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Białymstoku, w zakresie rachunkowości i finansów przedsiębiorstw, księgowości, podatków, ekonomii, mikroekonomicznych zagadnień przedsiębiorstw, ekonomiczno-finansowej analizy przedsiębiorstw, rachunkowości środowiskowej przedsiębiorstw, w tym analizy kosztów i korzyści środowiskowych przedsiębiorstw, właściciel Kancelarii Audytu Śledczego i Biegłego Sądowego „Accounting Office mgr ekonomii Małgorzata Dziunik Płóciennik”, 17-100 Bielsk Podlaski ul. Mickiewicza 58/36, tel. 690 007 938, e-mail: pdm15@wp.pl.

UWAGA BIEGŁEGO !

Sarata Zbigniew, bez mojej zgody zamieścił na wskazanych stronach internetowych obie opinie sądowe o sygnaturach:

I C 6243/1/8 ([https://sm.sarata.pl/2018_czynsz2/I C 6243 18-opinia.pdf](https://sm.sarata.pl/2018_czynsz2/I_C_6243_18-opinia.pdf))

i I C 1054/23 ([https://sm.sarata.pl/2022_czynsz2/I C 1054 23 opinia.pdf](https://sm.sarata.pl/2022_czynsz2/I_C_1054_23_opinia.pdf)),

publikując wszystkie moje dane osobowe, czym naruszył przepisy RODO w zakresie mojej osoby i pełnionej przeze mnie funkcji i naruszył upublicznienie danych mojej firmy bez mojej zgody.

Biorąc powyższe pod uwagę, że Pan Sarata Zbigniew nigdy nie był zlecającym opinię i nie posiadał ode mnie nigdy zgody na publikowanie moich prac w Internecie, żądam natychmiastowego usunięcia zmieszczonych dokumentów w Internecie i wnoszę o zakaz upubliczniania opinii uzupełniającej przez Saratę Zbigniewa.

BIELSK PODLASKI, 2025

Podstawa przeprowadzenia badań uzupełniających

Badania przeprowadzono na podstawie postanowienia I C 1054/23 z dnia 05-06-2025 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie I Wydział Cywilny o dopuszczeniu dowodu z opinii uzupełniającej biegłego w sprawie I C 1054/23 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie przy ul. KEN36/U 128 02-797 Warszawa. Opracowanie zostało oparte na dostępnym materiale badawczym dotyczącym regulowania czynszu za najem budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, zamieszczonym w aktach sprawy oraz udostępnionego Biegłemu Sądowemu przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie.

Cel badania

Celem przeprowadzonej analizy było :

1. Ustosunkowanie się do zarzutów pozwanych z pisma z dnia 18 listopada 2024 roku (k.515-526).
2. Wskazania na podstawie jakich dokumentów źródłowych biegła sporządziła opinię z dnia 10 października 2024 roku i załączenia kopii tych dokumentów jeśli nie znajdują się one w aktach sprawy.
3. Ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w okresie od 1 maja 2022 roku do 30 września 2022 roku związanych z utrzymaniem i eksploatacją domu jednorodzinnego wraz z garażem przy ul. Lanciego 9B w Warszawie z rozbiciem na poszczególne miesiące, a także z rozbiciem na poszczególne opłaty i media.
4. Ustalenia czy Spółdzielnia w Okresie od 1 maja 2022 do 30 września 2022 roku stosowała zasady wynikające z art. 6 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych tj. przenoszenia koszty/przychody danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.
5. Zobowiązać biegłego do zapoznania się z materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy, jak i z dokumentacją źródłową tj. dokumentami rachunkowo – księgowymi Spółdzielni znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Al. KEN 26/U – 128 w Warszawie.

Metodologia przeprowadzonych badań

Stosownie do art. 278 k.p.c. organ procesowy zasięgnął opinii biegłego w celu stwierdzenia okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Przedmiotem opinii są zagadnienia z dziedziny nauk ekonomicznych. Ekspertyza kwalifikuje się do grupy opinii ekonomiczno-buchalteryjnych. Przedmiotem opinii jest rozliczenie czynszu osób fizycznych poddawane badaniom w ramach ekspertyzy Biegłego Sądowego. Zakres ekspertyzy obejmuje cel i granice badań wyznaczone pytaniami skierowanymi do Biegłego Sądowego. Zgodnie z definicją rachunkowości, przedmiotem opinii księgowo – rachunkowej powinna być dokumentacja rozliczenia czynszu prowadzona przez Spółdzielnię Mieszkaniową a stanowiąca element ksiąg rachunkowych tejże Spółdzielni. Opinia buchalteryjna skupia się na analizie poprawności rozliczenia czynszu w ściśle wyznaczonym przedziale czasu na podstawie ksiąg rachunkowych i poprawności ich prowadzenia przez Spółdzielnię. W związku z tym, księgi rachunkowe i sporządzone na ich bazie kalkulacje odnośnie rozliczenia czynszu poddane analizie, w przypadku opinii buchalteryjnej są zarazem przedmiotem opinii jak i materiałem badawczym głównym poddawanych badaniom. Zakres opinii księgowo – rachunkowej jest wycinkiem rzeczywistości sposobu rozliczania podmiotu (osób fizycznych), który należy poddać badaniom ekonomicznym. Wycinek tej rzeczywistości powinien być odczytany na podstawie dokonanej analizy ksiąg rachunkowych Spółdzielni i porównany z dostępnymi dowodami księgowymi oraz pozostałą dokumentacją.

Analiza dokumentów zgromadzonych w sprawie i udostępnionych biegłemu polegała na zbadaniu dokumentów pod kątem ich kompletności, spójności i merytorycznej zawartości. Za pomocą tej metody możliwe było określenie poprawności prowadzenia dokumentacji księgowo – finansowej w zakresie naliczania wysokości czynszu oraz jego płatności. Analiza kartotek wpłat należnych za czynsz pozwoli na ustalenie zadłużenia bądź też wykluczenie zadłużenia. Do wyciągnięcia wniosków zostanie zastosowana metodologia obiektywna sądów pozytywnych, wskazująca, że sądy te opisują zdarzenie takim jakie ono jest. **Przeprowadzona wstępna analiza zawartości materiału dowodowego wskazuje, że materiał dowodowy jest kompletny i nie wymaga poszukiwania dodatkowego materiału w sprawie w siedzibie Spółdzielni.**

Zagadnienia problemowe analizowane w opinii uzupełniającej

1. Ustosunkowanie się do zarzutów pozwanych z pisma z dnia 18 listopada 2024 roku (k.515-526).

Biegły podtrzymuje wnioski wskazane w opinii głównej. Biegły wskazuje, że opinia powstała po przeprowadzeniu szczegółowej analizy materiału dowodowego przełożonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie przy ul. KEN36/U 128 02-797 Warszawa oraz wskazuje, że **materiał dowodowy jest kompletny i nie wymaga poszukiwania dodatkowego materiału w sprawie w siedzibie Spółdzielni.**

Zarzut nr I

Strona powodowa wskazuje:

Biegła nie wykonała zobowiązania Sądu do sporządzenia opinii w oparciu o dokumenty źródłowe.

Biegły wyjaśnia:

Biegły sporządził opinię w oparciu o dokumenty źródłowe znajdujące się w aktach sprawy. Po przeprowadzonej analizie materiału dowodowego Biegły wskazuje, że **źródłowy materiał dowodowy jest kompletny i nie wymaga poszukiwania dodatkowego materiału w sprawie w siedzibie Spółdzielni.**

Zarzut nr I jest bezpodstawny

Zarzut nr II

Strona powodowa wskazuje:

Że opinia dotyczy alternatywnego stanu prawnego.

Biegły potwierdza, że zapoznał się z załącznikami do sprzeciwu od nakazu zapłaty. Na podstawie załączonych dokumentów zostało stwierdzone, że Spółdzielnia Mieszkaniowa dzierżawi nieruchomość gruntową przy ul. Lanciego 9 od M. St. Warszawy i taki stan był obowiązujący na dzień sporządzenia opinii. Biegły jest z wykształcenia ekonomistą i wykonał opinię z zakresu rachunkowości a nie z zakresu analizy prawnych aspektów własności gruntów.

Wszystkie dokumenty związane z wymiarem czynszu są kierowane do Zbigniewa Saraty i to on jako posiadający prawo spółdzielcze do jednorodzinnego domu mieszkalnego był

zobowiązany do regulowania czynszu. Biegły weryfikował dokumenty pod kątem ich poprawności buchalteryjnej. Opinię prawną powinien wykonać biegły z zakresu prawa .

Zarzut nr II jest bezpodstawny

Zarzut nr III

Strona powodowa wskazuje:

Biegły poświadczając nieprawdę określając pozwanych jako osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu.

Biegły wyjaśnia:

Zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, zabudowa segmentowa jest traktowana jak lokal mieszkalny w zabudowie segmentowej jednorodzinnej.

Zarzut nr III jest bezpodstawny

Zarzut Nr IV

Zbigniew Sarata powołuje się na opinię, która nie dotyczy omawianej sygnatury i opinia odnosi się do zupełnie innego okresu. Opinia I C 6243/18 została sporządzona na podstawie materiału dowodowego załączonego do akt I C 6243/18 i nie może być uutożsamiana z okolicznościami opinii I C 1054/23 albowiem jej nie dotyczy.

Sarata Zbigniew, bez mojej zgody zamieścił na wskazanych stronach internetowych obie opinie sądowe o sygnaturach:

I C 6243/1/8 (https://sm.sarata.pl/2018_czynsz2/I_C_6243_18-opinia.pdf)

i I C 1054/23 (https://sm.sarata.pl/2022_czynsz2/I_C_1054_23_opinia.pdf),

publikując wszystkie moje dane osobowe, czym naruszył przepisy RODO w zakresie mojej osoby i pełnionej przeze mnie funkcji i naruszył upublicznienie danych mojej firmy bez mojej zgody.

Biorąc powyższe pod uwagę, że Pan Sarata Zbigniew nigdy nie był zlecającym opinię i nie posiadał ode mnie nigdy zgody na publikowanie moich prac w Internecie, żądam natychmiastowego usunięcia zmieszczonych dokumentów w Internecie i wnoszę o zakaz upubliczniania opinii uzupełniającej przez Saratę Zbigniewa.

Zarzut nr IV jest bezpodstawny

2. Wskazania na podstawie jakich dokumentów źródłowych biegła sporządziła opinię z dnia 10 października 2024 roku i załączenia kopii tych dokumentów jeśli nie znajdują się one w aktach sprawy.

Niniejszym Biegły wskazuje, że opinię z dnia 10 października 2024 roku o sygnaturze I C 1054/23 zamieszczoną w aktach sprawy k.486-498 wykonałam wykorzystując informacje finansowe wynikające z dokumentacji księgowej załączonej do akt sprawy. Badaniu w opinii o sygnaturze I C 1054/23 został poddany czasokres od maja 2022 roku do września 2022 roku. Analizę przeprowadzono na podstawie dostępnego materiału badawczego wtórnego w postaci:

- kartotek kalkulacyjnych (k.237-288) oraz danych o zmianie wysokości czynszu (k.26-36 oraz 319-321),
- faktur dokumentujących poniesienie kosztów (k.289-293 oraz 322-444),
- przedsądowego wezwania do zapłaty (k.37),
- Nakazu zapłaty (k. 51),
- Sprzeciwu od nakazu zapłaty wraz załącznikami (k. 58-116),
- Opinii biegłego sądowego Jerzego Juszcak (k. 38-48),
- statutu (k. 13-25),
- planu finansowego na rok 2022 Biegły Sądowy (k. 309-318 oraz 445-451 412-432 w tomie nr III),
- Pisma procesowego powódki wraz załącznikami (mapa, umowa 210, wykaz prac z zakresu okresowej kontroli technicznej budynku, wykaz prac z zakresu prac konserwacyjnych, skład działki ewidencyjnej 4/42 z obrębu 1-11-05 w Centralnej Bazy Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali m. st. Warszawy, księga wieczysta WA2M/00222009/6) (k.135-166),
- Regulaminy rozliczania kosztów, opłat za używanie lokali i miejsc garażowych, energii cieplnej i wody (k.294-308),
- Umowa dzierżawy L-1-96 (k.433 t. III)
- Ogłoszenia przetargowe na wykonanie robót (k. 435-439 t. III)
- Dokument Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie wywozu odpadów komunalnych (k.446 t. III)
- Wyroki Sądowe dotyczące Zbigniewa i Zofii Sarata (k.447-472 t. III)

- Dokument Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie sprzedaży nieruchomości przy ul. Lanciego (k.473-475 t. III).

Oświadczam, że wszystkie wskazane dowody znajdują się w aktach sprawy. Biegły do sporządzenia opinii o sygnaturze I C 1054/23 z dnia 10 października 2024 roku wykorzystywał dane pochodzące z dokumentów zawartych w aktach sprawy. Żaden dokument z akt sprawy nie był przez biegłego kopiowany, skanowany, kserowany i fotografowany. Biegły nie posiada żadnej kopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygnaturze I C 1054/23. Do sporządzenia opinii uzupełniającej zawsze biegły występuje o akta sprawy, by mieć wgląd do dokumentów źródłowych dotyczących rozrachunków z uwagi na niewykonywanie kopii z akt sprawy.

3. Ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w okresie od 1 maja 2022 roku do 30 września 2022 roku związanych z utrzymaniem i eksploatacją domu jednorodzinnego wraz z garażem przy ul. Lanciego 9B w Warszawie z rozbiciem na poszczególne miesiące, a także z rozbiciem na poszczególne opłaty i media.

Rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” obejmują głównie koszty eksploatacji (media, wywóz śmieci, sprzątanie), koszty konserwacji i remontów, administracji oraz koszty związane z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.

Rzeczywiste koszty ponoszone na podstawie faktur przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” zostały pogrupowane zgodnie z treścią pytania na poszczególne opłaty i media.

Miesiąc maj 2022

lp	karta akt	data	nr faktury	kontrahent	treść	kwota	
1	289	31-05-2022	047839/22	Veolia Energia Warszawa	za energię ciepłą	10 001,10	opłaty dotyczą segmentów 9-9s i były prowadzone dla licznika 40040351.
2	444	14-04-2022 ksiegowano w maju 2022	4840270608	Ista polska spzoo	usługa rozliczenia wody	95,94	cały segment Lanciego 9
3	430	30-05-2022	4840274924	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	854,28	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 przynależy 5 ciepłomierzy koszt statystyczny: 854,28/121 sztuk ogółem * 5 sztuk lanciego 9 = 35,30 zł.

							Koszt 1 ciepłomierza na Lanciego = 7,06 zł.
4	429	18-05-2022	4840273939	Ista polska spzoo	usługa rozliczenia energii cieplnej	220,32	cały segment Lanciego 9
5	420	31-05-2022	fc 90/5/2022	Mieszkaniec. Pl.spzoo	usługi utrzymania	1 210,50	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 15,89 zł karta 421
6	422	31-05-2022	5705/2022	PHT Atest R. Augustyniak	roboty elektryczne	24 385,64	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 279,45 zł karta 423
7	425	31-05-2022	56/05/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciniński	roboty dotyczące instalacji sanitarnych	41 763,58	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 465,75 zł karta 426
8	431	08-02-2022 księgowano w maju 2022	06-02-2022	Konserwator Andrzej Łój	konserwacja SOS	3 240,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 42,52 zł karta 432
9	436	31-05-2022	FV/97/2022	Waterbud Aneta Maćkuła	sprzątanie nieruchomości	786,13	cały segment Lanciego 9
10	433	13-05-2022	FV/58/2022	Keram Przedsiębiorstwo Budowlane Stanisław Marek	konserwacja budowlana	32 935,09	rozliczenie ślusarki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 33,26 zł karta 435 rozliczenie budowlanki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 399,21 zł karta 434
11	440	xx-05-2022	01/2204/00015628	PGE Obrót SA	energia elektryczna	214,34	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 20,51 zł karta 441
12	438	10-05-2022	003467/4021	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody	590,98	dla segmentu nr 9b 59,10 zł
13	440	04-05-2022	2403000508638.	Stoen Operator spzoo	dystribucja energii elektrycznej	168,18	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 16,09 zł karta 443
		razem				116 466,08	

Na podstawie faktur dotyczących kosztów poniesionych w miesiącu maju ustalono, że koszty rzeczywiste w tym miesiącu wyniosły łącznie 116466,08 zł, w tym dla budynku segmentowego na ul. Lanciego 9 koszty wynosiły 12470,57 zł

Łączne koszty w kwocie 12470,57 zł w podziale na grupy zgodnie z postanowieniem wynosiły:

- Administracja = 95,94 + 220,32 + 15,89 + 786,13 + = 1118,28

- Energia ciepła = 10001,10
- Energia elektryczna = 20,51 + 16,09 = 36,60
- Konserwacje = 35,30 + 279,45 + 465,75 + 42,52 + 33,26 + 399,21 = 1255,49
- Woda i ścieki = 59,10 = 59,10

Na podstawie przeprowadzonej analizy zostało ustalone, że faktury zostały poprawnie ujęte do systemu księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej i w sposób rzetelny odzwierciedlają rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową na nieruchomość segmentową położoną przy ul. Lanciego 9. Przedłożona dokumentacja wskazuje, że Spółdzielnia nie prowadziła na potrzeby księgowania miesięcznego kalkulatora z podziałem na poszczególne segmenty nieruchomości przy ul. Lanciego 9. Koszty są pogrupowane w sposób kalkulacyjny wystarczająco szczegółowy, by na podstawie księgowania rocznych dokonać kalkulacji jednostkowego kosztu za czynsz.

Miesiąc czerwiec 2022

lp	karta akt	data	nr faktury	kontrahent	treść	kwota	
1	290	30-06-2022	060153/22	Veolia Energia Warszawa	za energię ciepłą	4 535,34	opłaty dotyczą segmentów 9-9s i były prowadzone dla licznika 40040351
2	391	25-05-2022 księgowano w czerwcu 2022	4840274455	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	34 257,33	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 = 244,08 zł. k. 392
3	393	30-06-2022	4804277262	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	854,28	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 przynależy 5 ciepłomierzy koszt statystyczny: 854,28/121 sztuk ogółem * 5 sztuk lanciego 9 = 35,30 zł. Koszt 1 ciepłomierza na Lanciego = 7,06 zł.
4	394	30-06-2022	fc89/6/2022	Mieszkaniec. Pl.spzoo	usługi utrzymania	1 210,50	rozliczenie zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9 15,89 zł karta 395
5	396	30-06-2022	66/06/2022	PHT Atest R. Augustyniak	roboty elektryczne	24 034,46	rozliczenie zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9

							279,45 zł karta 397
6	399	30-06-2022	68/06/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciniński	roboty dotyczące instalacji sanitarnych	39 166,99	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 465,75 zł karta 400
7	401	20-06-2022	09-06-2022	Konserwator Andrzej Łój	konserwacja SOS	3 240,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 42,52 zł karta 402
8	403	30-06-2022	FV/124/2022	Waterbud Aneta Maćkuła	sprzątanie nieruchomości	786,13	cały segment Lanciego 9
9	404	14-06-2022	63/06/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciniński	roboty dotyczące instalacji sanitarnych	1 512,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 10,80 zł karta 404
10	405	13-06-2022	FV/83/2022	Keram Przedsiębiorstwo Budowlane Stanisław Marek	konserwacja budowlana	35 623,74	rozliczenie ślusarki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 33,26 zł karta 407 rozliczenie budowlanki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 399,21 zł karta 406
11	408	xx-06-2022	01/2205/00012932	PGE Obrót SA	energia elektryczna	155,36	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 14,87 zł karta 409
12	411	10-06-2022	003467/4050	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody	916,01	dla segmentu nr 9b 157,59
13	415	10-06-2022	003467/4048	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody	285,64	dla segmentu nr 9 karta 415
14	417	04-06-2022	243000509026.	Stoen Operator spzoo	dystrybucja energii elektrycznej	138,57	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 13,26 zł karta 418
		razem				146 716,35	

Na podstawie faktur dotyczących kosztów poniesionych w miesiącu czerwcu ustalono, że koszty rzeczywiste w tym miesiącu wyniosły łącznie 146716,35 zł, w tym dla budynku segmentowego na ul. Lanciego 9 koszty wynosiły 7319,09 zł

Łączne koszty w kwocie 7319,09 zł w podziale na grupy zgodnie z postanowieniem wynosiły:

- Administracja = $244,08 + 15,89 + 786,13 = 1046,10$
- Energia cieplna = 4535,34
- Energia elektryczna = $14,87 + 13,26 = 28,13$
- Konserwacje = $35,30 + 279,45 + 465,75 + 42,52 + 10,80 + 33,26 + 399,21 = 1266,29$
- Woda i ścieki = $157,59 + 285,64 = 443,23$

Na podstawie przeprowadzonej analizy zostało ustalone, że faktury zostały poprawnie ujęte do systemu księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej i w sposób rzetelny odzwierciedlają rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową na nieruchomość segmentową położoną przy ul. Lanciego 9. Przedłożona dokumentacja wskazuje, że Spółdzielnia nie prowadziła na potrzeby księgowania miesięcznego kalkulatora z podziałem na poszczególne segmenty nieruchomości przy ul. Lanciego 9. Koszty są pogrupowane w sposób kalkulacyjny wystarczająco szczegółowy, by na podstawie księgowania rocznych dokonać kalkulatora jednostkowego kosztu za czynsz.

Miesiąc lipiec 2022

lp	karta akt	data	nr faktury	kontrahent	treść	kwota	
1	291	31-07-2022	071436/22	Veolia Energia Warszawa	za energię cieplną	3 415,41	opłaty dotyczą segmentów 9-9s i były prowadzone dla licznika 40040351,
2	378	31-07-2022	fc/93/7/2022	Mieszkaniec. Pl.spzoo	usługi utrzymania	1 210,50	rozliczenie zgodne z kalkulatora dla segmentu 9 15,89 zł karta 357
3	374	29-07-2022	74/07/2022	PHT Atest R. Augustyniak	roboty elektryczne	23 495,67	rozliczenie zgodne z kalkulatora dla segmentu 9 279,45 zł karta 379
4	361	29-07-2022	86/07/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciniński	roboty dotyczące instalacji sanitarnych	40 032,75	rozliczenie zgodne z kalkulatora dla segmentu 9 465,75 zł karta 391
5	382	30-06-2022	2307/URN-D/06/22	Miasto Stołeczne Warszawa	akt notarialny	55 914,16	rozliczenie zgodne z kalkulatora dla segmentu 9 19037,30zł karta 383
6	384	29-07-2022	FV/133/2022	Waterbud Aneta Maćkuła	sprzątanie nieruchomości	786,13	cały segment Lanciego 9

7	385	xx-07-2022	01/2206/0008768	PGE Obrót SA	energia elektryczna	178,49	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 17,08 zł karta 386
8	388	04-07-2022	227250649609.	Stoen Operator spzoo	dystribucja energii elektrycznej	148,71	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 14,23 zł karta 390
		razem				125 181,82	

Na podstawie faktur dotyczących kosztów poniesionych w miesiącu lipcu ustalono, że koszty rzeczywiste w tym miesiącu wyniosły łącznie 125181,82 zł, w tym dla budynku segmentowego na ul. Lanciego 9 koszty wynosiły 24031,23 zł

Łączne koszty w kwocie 24031,23 zł w podziale na grupy zgodnie z postanowieniem wynosiły:

- Administracja = 15,89+279,45+786,13 +19037,30= 20118,77
- Energia cieplna = 3415,41
- Energia elektryczna= 17,07+14,23 = 31,30
- Konserwacje = 465,75= 465,75
- Woda i ścieki = 0,00

Na podstawie przeprowadzonej analizy zostało ustalone, że faktury zostały poprawnie ujęte do systemu księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej i w sposób rzetelny odzwierciedlają rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową na nieruchomość segmentową położoną przy ul. Lanciego 9. Przedłożona dokumentacja wskazuje, że Spółdzielnia nie prowadziła na potrzeby księgowania miesięcznego kalkulek z podziałem na poszczególne segmenty nieruchomości przy ul. Lanciego 9. Koszty są pogrupowane w sposób kalkulacyjny wystarczająco szczegółowy, by na podstawie księgowania rocznych dokonać kalkulacji jednostkowego kosztu za czynsz.

Miesiąc sierpień 2022

lp	karta akt	data	nr faktury	kontrahent	treść	kwota	
1	292	31-08-2022	084456/22	Veolia Energia Warszawa	za energię cieplną	3 377,99	opłaty dotyczą segmentów 9-9s i były prowadzone dla licznika 40040351,
2	356	31-08-2022	fc/92/8/2022	Mieszkanie c. Pl.spzoo	usługi utrzymania	1 210,50	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 15,89 zł karta 357
3	358	31-08-2022	87/08/2022	PHT Attest R. Augustyniak	roboty elektryczne	24 629,88	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 279,45 zł karta 326

4	361	31-08-2022	95/08/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciniński	roboty dotyczące instalacji sanitarnych	42 523,19	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 1891,16 zł karta 362
5	352	01-07-2022 księgowano w sierpniu 2022	51/07/2022	GPR 24.COM.P L Jacek Adamiec	badania geofizyczne	18 450,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 279,45 zł karta 359
6	354	31-08-2022	025/08/2022	Konserwator Andrzej Łój	konserwacja SOS	3 726,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 48,90 zł karta 332
7	363	31-08-2022	FV/145/2022	Waterbud Aneta Maćkuła	sprzątanie nieruchomości	786,13	cały segment Lanciego 9
8	349	12-08-2022	003467/4088	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody	689,47	dla segmentu nr 9b 88,64
9	364	08-08-2022	FV/113/2022	Keram Przedsiębiorstwo Budowlane Stanisław Marek	konserwacja budowlana	34 966,04	rozliczenie ślusarki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 33,26 zł karta 365 rozliczenie budowlanki zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 399,21 zł karta 366
10	343	xx-08-2022	01/2207/000 15742	PGE Obrót SA	energia elektryczna	164,60	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 15,75 zł karta 368
11	369	04-08-2022	2287505452 05.	Stoen Operator spzoo	dystrybucja energii elektrycznej	142,50	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 13,64 zł karta 370
		razem				130 666,30	

Na podstawie faktur dotyczących kosztów poniesionych w miesiącu sierpniu ustalono, że koszty rzeczywiste w tym miesiącu wyniosły łącznie 130666,30 zł, w tym dla budynku segmentowego na ul. Lanciego 9 koszty wynosiły 7229,47 zł

Łączne koszty w kwocie 7229,47 zł w podziale na grupy zgodnie z postanowieniem wynosiły:

- Administracja = 15,89+279,45+786,13 = 1081,47
- Energia cieplna = 3377,99
- Energia elektryczna = 15,75+13,64 = 29,39
- Konserwacje = 279,45+1891,16+48,90+33,26+399,21 = 2651,98
- Woda i ścieki = 88,64

Na podstawie przeprowadzonej analizy zostało ustalone, że faktury zostały poprawnie ujęte do systemu księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej i w sposób rzetelny odzwierciedlają rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową na

nieruchomość segmentową położoną przy ul. Lanciego 9. Przedłożona dokumentacja wskazuje, że Spółdzielnia nie prowadziła na potrzeby księgowania miesięcznego kalkulacji z podziałem na poszczególne segmenty nieruchomości przy ul. Lanciego 9. Koszty są pogrupowane w sposób kalkulacyjny wystarczająco szczegółowy, by na podstawie księgowień rocznych dokonać kalkulacji jednostkowego kosztu za czynsz.

Miesiąc wrzesień 2022

lp	karta akt	data	nr faktury	kontrahent	treść	kwota	
1	293	30-09-2022	095089/22	Veolia Energia Warszawa	za energię ciepłą	4 379,11	opłaty dotyczą segmentów 9-9s i były prowadzone dla licznika 40040351,
2	322	30-09-2022	4840283707	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	854,28	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 przynależy 5 ciepłomierzy koszt statystyczny: 854,28/121 sztuk ogółem * 5 sztuk lanciego 9 = 35,30 zł. Koszt 1 ciepłomierza na Lanciego = 7,06 zł.
3	323	30-09-2022	fc/92/9/2022	Mieszkaniec. Pl.spzoo	usługi utrzymani	1 210,50	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 15,89 zł karta 324
4	325	30-09-2022	97/09/2022	PHT Atest R. Augustyniak	roboty elektryczn	27 784,81	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 279,45 zł karta 326
5	327	30-09-2022	104/09/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciński	roboty dotyczące instalacji sanitarnyc	62 843,94	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 489,04 zł karta 328
6	329	30-09-2022	FV/164/2022	WATERBUD ANETA MAĆKUŁA	usługi sprzątania	786,13	cały segment
7	330	06-09-2022	100/09/2022	Zakład instalacji Sanitarnych Wodno Kanalizacyjnych CO i Gaz Renald Trzciński	odczyt wodomierzy	1 512,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 10,80 zł karta 330
8	331	06-09-2022	01-09-2022	Konserwator Andrzej Łój	konserwacja SOS	3 726,00	rozliczenie zgodne z kalkulacją dla segmentu 9 48,90 zł karta 332
9	333	13-09-2022	4840280708	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	854,28	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 przynależy 5 ciepłomierzy koszt statystyczny: 854,28/121 sztuk ogółem * 5 sztuk lanciego 9 = 35,30 zł. Koszt 1 ciepłomierza na Lanciego = 7,06 zł.

10	334	12-09-2022	4840280529	Ista polska spzoo	dzierżawa ciepłomierza	854,28	rozliczenie zgodnie z opisem na fakturze dla segmentu 9 przynależy 5 ciepłomierzy koszt statystyczny: 854,28/121 sztuk ogółem * 5 sztuk lanciego 9 = 35,30 zł. Koszt 1 ciepłomierza na Lanciego = 7,06 zł.
11	335	12-08-2022 księgowano we wrześniu 2022	003467/4105	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody - korekta	-29,55	korekta dla Lanciego 9b = -29,55 k.336
12	338	09-09-2022	003467/4104	Miejskie przedsiębiorstwo Wodociągów i kanalizacji SA	rozliczenie wody	226,54	dla segmentu nr 9
13	340	14-09-2022	FV/134/2022	Keram Przedsiębiorstwo Budowlane Stanisław Marek	konserwacja budowlana	33 421,28	rozliczenie ślusarki zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9 33,26 zł karta 341 rozliczenie budowlanki zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9 399,21 zł karta 342
14	343	xx-09-2022	01/2208/00015 742	PGE Obrót SA	energia elektryczna	217,22	rozliczenie zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9 20,79 zł karta 345
15	346	04-09-2022	229000826159	Stoen Operator spzoo	dystrybucja energii elektrycznej	167,10	rozliczenie zgodnie z kalkulacją dla segmentu 9 15,99 zł karta 348
		razem				138 807,92	

Na podstawie faktur dotyczących kosztów poniesionych w miesiącu wrześniu ustalono, że koszty rzeczywiste w tym miesiącu wyniosły łącznie 138807,92 zł, w tym dla budynku segmentowego na ul. Lanciego 9 koszty wynosiły 6781,46 zł

Łączne koszty w kwocie 6781,46 zł w podziale na grupy zgodnie z postanowieniem wynosiły:

- Administracja = 15,89 + 786,13 + 10,80 = 812,82
- Energia cieplna = 4379,11
- Energia elektryczna = -29,55 + 20,79 + 15,99 = 7,23
- Konserwacje = 35,30 + 279,45 + 489,04 + 48,90 + 35,30 + 35,30 + 33,26 + 399,21 = 1355,76
- Woda i ścieki = 226,54

Na podstawie przeprowadzonej analizy zostało ustalone, że faktury zostały poprawnie ujęte do systemu księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej i w sposób rzetelny odzwierciedlają rzeczywiste koszty ponoszone przez Spółdzielnię Mieszkaniową na nieruchomość segmentową położoną przy ul. Lanciego 9. Przedłożona dokumentacja

wskazuje, że Spółdzielnia nie prowadziła na potrzeby księgowania miesięcznego kalkulacji z podziałem na poszczególne segmenty nieruchomości przy ul. Lanciego 9. Koszty są pogrupowane w sposób kalkulacyjny wystarczająco szczegółowy, by na podstawie księgowień rocznych dokonać kalkulacji jednostkowego kosztu za czynsz.

4. Ustalenia czy Spółdzielnia w okresie od 1 maja 2022 do 30 września 2022 roku stosowała zasady wynikające z art. 6 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych tj. przenoszenia koszty/przychody danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.

Zgodnie z art. 6 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych¹ (**zasady gospodarowania**):

(...) Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe.

Art. 6 ust. 2 o spółdzielniach mieszkaniowych w zupełności nie dotyczy przenoszenia koszty/przychody danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym. Do tej treści odnosi się art. Art. 6 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych (zasady gospodarowania), zgodnie z którym:

(...) Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat. O których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczo - finansowego za rok 2022 zatwierdzonego uchwałą 29/2021 z dnia 22listopada 2021 roku (k.445) została przeprowadzona kalkulacja czynszu. Na podstawie zatwierdzonego planu Spółdzielnia do kalkulacji czynszu za rok 2022 w zakresie kalkulacji stawek opłat posiłkowała się wynikami z roku 2021 i prognozą na rok 2022, co jest działaniem prawidłowym. Karta 419 verte tom III zawiera plany gospodarcze na 2022 rok odnoszące się do ul. Lanciego 9. Karta 420 verte tom III zawiera kalkulacje składowych czynszu dla nieruchomości przy

¹ Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku tekst jednolity z dnia 21 marca 2024 roku.

ul. Lanciego 9, które były podstawą naliczenia czynszu w okresie maj – wrzesień 2022 rok. Wskazane ceny w planie gospodarczym były zgodne z informacją o wysokości czynszu skierowaną do Państwa Sarata.

Karta 419 verte tom III i Karta 420 verte zawierają elementy sprawozdawcze wskazujące na prawidłowość rozliczania pożytków /kosztów zgodnie z art. Art. 6 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych. W związku z faktem, że nieruchomość przy ul. Lanciego 9 generowała stratę, Spółdzielnia w sposób prawidłowy wykazała brak pożytków do rozliczenia w roku następnym, natomiast rozliczenie straty miało swoje odzwierciedlenie w zwiększonych stawkach za czynsz na rok 2022.

Rozliczanie pożytków /kosztów zgodnie z art. Art. 6 ust. 1 o spółdzielniach mieszkaniowych i posiadało swoje odzwierciedlenie w czynszu kalkulowanym na okres od 1 maja 2022 do 30 września 2022 roku.

5. Zobowiązać biegłego do zapoznania się z materiałem dowodowym znajdującym się w aktach sprawy, jak i z dokumentacją źródłową tj. dokumentami rachunkowo – księgowymi Spółdzielni znajdującymi się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Al. KEN 26/U – 128 w Warszawie.

Biegły wyjaśnia, że Analiza dokumentów zgromadzonych w sprawie i udostępnionych biegłemu polegała na zbadaniu dokumentów pod kątem ich kompletności, spójności i merytorycznej zawartości. Za pomocą tej metody możliwe było określenie poprawności prowadzenia dokumentacji księgowo – finansowej w zakresie naliczania wysokości czynszu oraz jego płatności. Analiza kartotek wpłat należnych za czynsz pozwoli na ustalenie zadłużenia bądź też wykluczenie zadłużenia. Do wyciągnięcia wniosków zostanie zastosowana metodologia obiektywna sądów pozytywnych, wskazująca, że sądy te opisują zdarzenie takim jakie ono jest. **Przeprowadzona analiza zawartości materiału dowodowego wskazuje, że materiał dowodowy jest kompletny i nie wymaga poszukiwania dodatkowego materiału w sprawie w siedzibie Spółdzielni.**

KLAUZULE I ZASTRZEŻENIA

- Niniejsza opinia biegłego sądowego została sporządzona zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie.
- Podstawę do określenia zobowiązania z tytułu nieuregulowanego czynszu przez Zbigniewa Saratę stanowiły przedłożone dokumenty zgromadzone w aktach sprawy dotyczące wymiaru czynszu wraz ze stosownymi aktami prawnymi Spółdzielni, dowodami księgowymi i dokumentacją ksiąg rachunkowych dotyczącą czynszu Zbigniewa Saraty.
- Wszystkie obliczenia zostały przeprowadzone w programie MS EXCEL i następnie skopiowane do opinii biegłego sądowego. Ewentualne drobne nieścisłości w obliczeniach są pozorne i wynikają z zaokrągleń wartości dokonanych przez program MS EXCEL.
- Niniejsza opinia biegłego sądowego nie może być publikowana w całości lub w części w jakichkolwiek dokumentach bez zgody autora i bez uzgodnienia z nim formy i treści publikacji.
- Opinia biegłego sądowego ma charakter poufny i została sporządzona wyłącznie dla potrzeb sprawy o sygnaturze I C 1054/23 prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie w celu określonym w treści postanowienia do opinii głównej i zobowiązania do opinii uzupełniającej. Autor opinii nie przyjmuje odpowiedzialności za wykorzystanie niniejszej opinii do innych celów niż te założone w postanowieniu i zobowiązaniu do sygnatury I C 1054/23 i nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich.
- Sporządzający opinię biegłego sądowego nie ponosi odpowiedzialności za wady ukryte w dokumentach lub utajnienie innych dokumentów lub informacji istotnych dla rozliczeń oraz ewentualne utajone fakty prawne dotyczące danych księgowych mające wpływ na jej wartość. Przedłożone dokumenty finansowo - rozliczeniowe uznano za wiarygodne.
- Sporządzona opinia nie może zastępować protokołu lustracji dokumentacji księgowej Spółdzielni albowiem nią nie jest.
- Sporządzona opinia nie może zastępować opinii biegłego rewidenta z badania ksiąg rachunkowych spółdzielni, albowiem nią nie jest.
- Wszystkie informacje wykorzystane w opinii biegłego sądowego zostały przyjęte w dobrej wierze, a opinia została sporządzona zgodnie z przepisami prawa.
- Opinia biegłego sądowego jest ważna przez 12 miesięcy od daty jej sporządzenia tj. do dnia 09-11-2026 roku, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników mających wpływ na wartość wyliczeń.

Oświadczenie prawdy

„Potwierdzam, że jasno przedstawione fakty, o których mowa w niniejszej opinii są oparte na mojej wiedzy. Wnioski przeze mnie wyrażone przedstawiają prawdziwe i w pełni zawodowe. Oświadczam, że spełniam wymóg niezależności jako Biegły Sądowy”.

Biegły sądowy
magister ekonomii
Małgorzata Dziunik Płóciennik

Opinię sporządziła:
mgr Małgorzata Dziunik Płóciennik
Biegły Sądowy
w dziedzinie rachunkowości i finansów
przy Sądzie Okręgowym w Białymstoku

Wykonano w 4 egzemplarzach:

Egzemplarz nr 1, 2, 3, – Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

Egzemplarz nr 4 – a/a