

Accounting Office
mgr Małgorzata Dziunik-Plóciennik
Ekonomista
Kancelaria Audytu Śledczego i Biegłego Sądowego
ul. Miłkiewicza 58/35, 17-100 Bielsk Podlaski
NIP:5431312066 REG:052224874



Bielsk Podlaski, dn. 10.10.2024

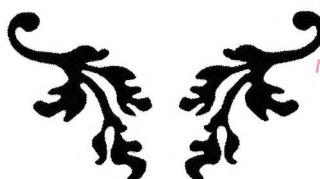
Egzemplarz nr 225

ACCOUNTING OFFICE
mgr Małgorzata Dziunik-Plóciennik

Kancelaria Audytu Śledczego i Biegłego Sądowego



OPINIA BIEGŁEGO SĄDOWEGO
NR. I C 1054/23



Biegły sądowy
magister ekonomii
Małgorzata Dziunik-Plóciennik

BIELSK PODLASKI, 2024

Autorem opinii wykonanej na zlecenie Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie I Wydziału Cywilnego, jest Biegły Sądowy Sądu Okręgowego w Warszawie, 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.

BIELSK PODLASKI, 2024

Podstawa przeprowadzenia badań

Badania przeprowadzono na podstawie postanowienia I C 1054/23 z dnia 06-05-2024 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie I Wydział Cywilny o dopuszczeniu dowodu z opinii 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 jednorodzinny 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. Przeprowadzenie weryfikacji prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powoda za okres od 01 maja 2022 roku do 30 września 2022 roku , polecając biegłemu sporządzenie opinii w oparciu o dokumenty źródłowe w zakresie wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obrazujących rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty z powyższego tytułu na podstawie przedstawionych do akt materiału dowodowego, a w przypadku braków w przedstawionej dokumentacji, polecając biegłemu zapoznanie się z powyższymi dokumentami w siedzibie Spółdzielni, po uprzednim zawiadomieniu pełnomocnika powoda oraz pozwanych o terminie zapoznawania się przez Biegłego z tą dokumentacją, w celu umożliwienia stronom udziału w tych czynnościach biegłego i sporządzenie pisemnej opinii w terminie dwóch miesięcy w czterech egzemplarzach.

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.

W opinii wykorzystano dwie metody badań:

- analizy dokumentów zgromadzonych w sprawie i udostępnionych Biegłemu (proces legitymizacji dowodów),
- potwierdzenia lub wykluczenia zadłużenia w opłatach za czynsz.

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 pozwoliła 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 buchalteryjnej

Analiza materiału badawczego wtórnego

Czynszem jest nazywana należność za użytkowanie, którą ponosi wynajmujący mieszkanie, pokój, dom lub lokal, w tym użytkowy na rzecz właściciela. Nazwa ta jest również używana w odniesieniu do opłat wnoszonych na rzecz spółdzielni mieszkaniowej

przez osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu. W skład czynszu wchodzi: opłata eksploatacyjna, utrzymanie części wspólnych, rachunki za media (dostawa wody, energii, ogrzewania, odprowadzanie ścieków) oraz fundusz remontowy.

Wartość czynszu jest ustalona w pieniądzu, w walucie obowiązującej jako prawny środek płatniczy na danym obszarze terytorialnym. Czynsz jest świadczeniem okresowym i obowiązkowym. Do regulowania czynszu w spółdzielni mieszkaniowej jest zobowiązany użytkownik mieszkania lub lokalu użytkowego.

Biegły Sądowy na podstawie postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sprawy cywilnej I C 1054/23 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” położonej w Warszawie przy ul. KEN 36/U 128 przeciwko Zofii Maciejewskiej – Sarata i Zbigniewowi Sarata, właścicielom budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie o roszczenia z tytułu nieuregulowanego czynszu za budynek mieszkalny po zapoznaniu się z aktami sprawy i dostępną dokumentacją w sprawie zaległości czynszu i sposobu jego regulowania dokonał analizy ekonomicznej długu najemcy pod kątem zagadnień zawartych w postanowieniu głównym.

Biegły Sądowy po dokonaniu segregacji materiału badawczego wtórnego dostarczonego do analizy i skompletowaniu dokumentów dotyczących przedmiotu badania, którym jest zaległość w czynszu najemcy budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Lanciego 9 B stwierdza, że materiał dowodowy obejmuje:

- akty prawne regulujące sposób naliczania elementów składowych czynszu i sposobu jego regulowania przez najemców lub członków spółdzielni mieszkaniowej,
- kartoteki rozliczeniowe czynszu budynku mieszkalnego w zabudowie segmentowej w Warszawie przy ul. Lanciego 9B za okres od 01-05-2022 roku do 30-09-2022 roku.
- dokumentację związaną w wymiarze czynszu budynku mieszkalnego w zabudowie segmentowej w Warszawie przy ul. Lanciego 9B za okres od 01-05-2022 roku do 30-09-2022 roku.

Przedstawiony materiał dowodowy został poddany ocenie źródła informacji i treści informacji zgodnie z zasadami obowiązującymi w audycie śledczym. Do oceny zastosowano metodę 4X4, tzn., że każde źródło informacji zostało poddane ocenie, w zakresie możliwym do realizacji, na podstawie następujących kryteriów cyfrowych i liczbowych. Oceniony zbiór informacji został zakwalifikowany do grupy A1, czyli że

w stosunku do ocenianych źródeł nie występują żadne wątpliwości co do autentyczności, wiarygodności i kompetencji danych źródeł. Dane nie zawierają śladów fałszowania dokumentów oraz zniekształcania informacji. Dokładność informacji płynąca ze źródeł nie pozostawia żadnych wątpliwości i umożliwia przeprowadzenie analizy na ich podstawie.

Analiza zadłużenia w opłacie czynszu

A. Kalkulacja czynszu miesięcznego

Na podstawie dokumentu – przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych (k. 12, t. I akt I C 1054/23) Biegły Sądowy ustalił, że został przydzielony dom jednorodzinny dla Pana Saraty Zbigniewa wraz z garażem o nr 9 B położonego na działce o powierzchni 184,00 m² o powierzchni użytkowej 195 m² przy ul. Lanciego 9B w Warszawie w budynku nr S-1. W przydzielonym budynku mają prawo zamieszkiwać Sarata Zbigniew z małżonką i synem. Badaniu został poddany okres czasu od maja 2022 roku do września 2022 roku. 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.447-460 t. III)
- Dokument Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie sprzedaży nieruchomości przy ul. Lanciego (k.461-463 t. III)

przeprowadził weryfikację poprawności kalkulacji czynszu miesięcznego od maja 2022 roku do września 2022 roku.

Kalkulacja jest to ustalenie kosztu jednostkowego wytworzonego produktu, dostarczenie informacji o wysokości poniesionych kosztów oraz o wysokości poszczególnych kosztów w całości. Kalkulacja stanowi istotny etap rachunku kosztów. Czynsz za budynek jednorodzinny Nr 9B położony w Warszawie przy ul. Lanciego był naliczany według wytycznych uchwał przyjętych na corocznym Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni Mieszkaniowej. Czynsz zawierał elementy składowe dotyczące budynku o nr 9B oraz elementy składowe dotyczące kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 14 ustawy o Własności lokali¹ na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
- 2) opłaty na dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Zaliczką eksploatacyjną są objęte punkty 2-5 z art. 14 ustawy o Własności lokali, natomiast punkt 1 stanowi należność na Fundusz celowy Spółdzielni – Fundusz remontowy. Ponadto właściciel badanego domu zgodnie z przedstawioną dokumentacją

¹ Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, z późn. zm.

rozliczeniową był zobowiązany do regulowania opłat za media w lokalu, w tym za: centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, wywóz nieczystości. Nadpłata za media była odliczana z czynszu bieżącego w miesiącu rozliczania mediów.

Kalkulacja czynszu za miesiące od maja 2022 roku do września 2022 roku była naliczana zgodnie z wytycznymi uchwały nr 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 (k.309, t. II akt I C 1054/23). Na podstawie informacji płynących z uchwały nr 29/2021 i specyfikacji opłat biegły ustalił, że na zaliczkę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną składają się:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- koszty administrowania,
- koszty utrzymania czystości,
- koszty konserwacji i napraw.

Na podstawie Karty Kontowej dla Zbigniewa i Zofii Sarata ustalono, że na dzień 01-05-2022 roku występowała zaległość w czynszu w kwocie 236,77zł (bilans otwarcia karta kontowa – k. 26 akt sprawy). Na dzień 01-05-2022 roku Spółdzielnia naliczyła odsetki z tytułu zaległości w czynszu w kwocie 26,49 zł – kwota odsetek wyliczona poprawnie (bilans otwarcia karta kontowa – k. 27 akt sprawy). W miesiącu maju został dokonany przypis odnośnie czynszu należnego za miesiąc maj 2022 roku zgodny z kalkulacją Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie 1685,89 zł. W miesiącu maju 2022 pozwany nie dokonał wpłat tytułem czynszu w łącznej wysokości 1685,89 zł. Saldo zaległości wzrosło o wartość czynszu za dom w kwocie brutto 1685,89 zł. Saldo na dzień 31-05-2022 roku wynosiło 1922,66 zł (BO = 236,77 zł + 1685,89 zł czynsz za maj).

W miesiącu czerwcu został dokonany przypis odnośnie czynszu należnego za miesiąc czerwiec 2022 roku zgodny z kalkulacją Spółdzielni Mieszkaniowej w kwocie 1685,89zł. W miesiącu czerwcu 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała przypisu rozliczenia niedopłaty CO (344,21 zł), CW (437,03 zł) i kosztów CO (12,58 zł). W miesiącu czerwcu 2022 pozwany nie dokonał wpłat tytułem zaległego czynszu i niedopłaty za media w łącznej wysokości 2479,71 zł.

Nie uregulowane na dzień 30-06-2022 roku pozostają:

- nieuregulowane niedopłaty z rozliczenia mediów na dzień 01-05-2022 w wysokości 236,77 zł,
- Czynsz za miesiąc maj 2022 w wysokości 1685,89 zł,

— Niedopłata za rozliczenie mediów w czerwcu 2022 w wysokości 793,82 zł,

— Czynsz za miesiąc czerwiec 2022 w wysokości 1685,89 zł

Saldo zaległości na dzień 30-06-2022 roku wynosiło 4402,37 zł.

W miesiącu lipcu został dokonany przypis odnośnie czynszu należnego za miesiąc lipiec 2022 roku zgodny z kalkulacją Spółdzielni Mieszkaniowej. W miesiącu lipcu 2022 pozwany nie dokonał wpłat tytułem zaległego czynszu w łącznej wysokości 4402,37 zł oraz czynszu bieżącego za miesiąc lipiec 2022 w kwocie 1848,54 zł.

Nie uregulowane na dzień 31-07-2022 roku pozostają:

— nieuregulowane niedopłaty z rozliczenia mediów na dzień 01-05-2022 w wysokości 236,77 zł,

— Czynsz za miesiąc maj 2022 w wysokości 1685,89 zł,

— Niedopłata za rozliczenie mediów w czerwcu 2022 w wysokości 793,82 zł,

— Czynsz za miesiąc czerwiec 2022 w wysokości 1685,89 zł

— Czynsz za miesiąc lipiec 2022 w wysokości 1848,54 zł

Saldo zaległości na dzień 31-07-2022 roku wynosiło 6250,91 zł.

W miesiącu sierpniu został dokonany przypis odnośnie czynszu należnego za miesiąc sierpień 2022 roku zgodny z kalkulacją Spółdzielni Mieszkaniowej. W miesiącu sierpniu 2022 pozwany nie dokonał wpłat tytułem zaległego czynszu w łącznej wysokości 6250,91 zł oraz czynszu bieżącego za miesiąc sierpień 2022 w kwocie 1848,54 zł.

Nie uregulowane na dzień 31-08-2022 roku pozostają:

— nieuregulowane niedopłaty z rozliczenia mediów na dzień 01-05-2022 w wysokości 236,77 zł,

— Czynsz za miesiąc maj 2022 w wysokości 1685,89 zł,

— Niedopłata za rozliczenie mediów w czerwcu 2022 w wysokości 793,82 zł,

— Czynsz za miesiąc czerwiec 2022 w wysokości 1685,89 zł

— Czynsz za miesiąc lipiec 2022 w wysokości 1848,54 zł

— Czynsz za miesiąc sierpień 2022 w wysokości 1848,54 zł

Saldo zaległości na dzień 31-08-2022 roku wynosiło 8099,45 zł.

W miesiącu wrześniu został dokonany przypis odnośnie czynszu należnego za miesiąc wrzesień 2022 roku zgodny z kalkulacją Spółdzielni Mieszkaniowej. W miesiącu wrześniu 2022 pozwany nie dokonał wpłat tytułem zaległego czynszu w łącznej wysokości 8099,45 zł oraz czynszu bieżącego za miesiąc wrzesień 2022 w kwocie 1848,54 zł.

Nie uregulowane na dzień 30-09-2022 roku pozostają:

- nieuregulowane niedopłaty z rozliczenia mediów na dzień 01-05-2022 w wysokości 236,77 zł,
- Czynsz za miesiąc maj 2022 w wysokości 1685,89 zł,
- Niedopłata za rozliczenie mediów w czerwcu 2022 w wysokości 793,82 zł,
- Czynsz za miesiąc czerwiec 2022 w wysokości 1685,89 zł
- Czynsz za miesiąc lipiec 2022 w wysokości 1848,54 zł
- Czynsz za miesiąc sierpień 2022 w wysokości 1848,54 zł
- Czynsz za miesiąc wrzesień 2022 w wysokości 1848,54 zł

Saldo zaległości na dzień 30-09-2022 roku wynosiło 9947,99 zł.

Z tytułu zaległości w opłatach dla najemcy – Spółdzielni Mieszkaniowej należą się odsetki za zwłokę w spłacie. Odsetki oblicza się w nacie odsetkowej według następującego wzoru:

$$O = \frac{p * t}{365} * \frac{K}{100}$$

O – odsetki,

K - wartość nieuregulowanej należności,

p – roczna stopa procentowa odsetek umownych

t- liczba dni zwłoki w spłacie należności.

W celu uwiarygodnienia i sprawdzalności wyliczeń Biegły Sądowy wykorzystał kalkulator odsetkowy Gofin, dostępny na stronie: <https://kalkulatory.gofin.pl/Kalkulator-odsetek-ustawowych.12.html>. Odsetki zostały obliczone od dnia wymagalności do dnia 30-09-2022 roku wykazane na kartotece kontowej (k.27) zostały wyliczone rachunkowo w sposób prawidłowy. Wartość odsetek narastająco wynosi 176,74zł.

W celu poprawności sposobu kalkulacji czynszu przez Spółdzielnię Mieszkaniową za budynek jednorodzinny przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie, Biegły przeprowadził analizę planu finansowego na rok 2022 i zestawień analitycznych (K. 319-321) oraz poniesionych kosztów (k. 289-293 oraz 322-444).

Plan gospodarczo finansowy na rok 2022 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” został zatwierdzony uchwałą 29/2021 z dnia 22 listopada 2021 roku (k.445). 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. 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 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.

Rozliczenie kosztów mediów zostało uregulowane w Spółdzielni Mieszkaniowej odrębnymi regulaminami (k.294-308). Rozliczenia mediów były zgodne z zasadami regulaminów.

Analiz faktur kosztowych (k.289-293 oraz 322-444) wskazuje na prawidłowy opis kosztów związanych z poszczególnymi nieruchomościami. Opis faktur umożliwił poprawne ich ujęcie w księgach rachunkowych Spółdzielni i dokonanie kalkulacji kosztów na poziomie księgowania w podziale na poszczególne nieruchomości, w tym na nieruchomość przy ul. Lanciego 9B.

Analiza globalna materiału wtórnego przedstawionego do analizy wskazuje, że Spółdzielnia Mieszkaniowa wskazała małżeństwu Zofii i Zbigniewowi Sarata czynsz za budynek mieszkalny przy ul. Lanciego 9B na podstawie kalkulacji w stawkach na 2022 rok dla tego budynku zgodnie z planem gospodarczym i zestawieniami księgowymi odnoszącymi się do nieruchomości przy ul. Lanciego 9B. Naliczenie czynszu w tym przypadku należy uznać za zasadne, posiadające swoje odzwierciedlenie w dokumentacji księgowej, w tym w planie finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej. Przedstawioną kartotekę zadłużenia w czynszu dla budynku mieszkalnego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie należy uznać za rzetelną przedstawiającą prawidłowo naliczony czynsz, którego wysokość można zweryfikować w dokumentacji sprawozdawczej i księgowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wnioski

Biegły Sądowy wyjaśnił okoliczności rzetelności dowodów księgowych na podstawie których Spółdzielnia Mieszkaniowa w Warszawie była zobowiązana dokonać kalkulacji czynszu miesięcznego za dom mieszkalny położony w Warszawie przy ulicy Lanciego 9B, wykorzystując do tego celu swoją wiedzę z zakresu dziedziny nauk ekonomicznych i długoletniej praktyki zawodowej. Biegły Sądowy wskazał wysokość zadłużenia z tytułu należności za czynsz według sporządzonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową kartoteki księgowej oraz udowodnił na podstawie przeprowadzonej analizy materiału badawczego wtórnego, że czynsz został wskazany małżeństwu Sarata w sposób sprawdzalny matematycznie. Przedstawioną kartotekę zadłużenia w czynszu dla budynku mieszkalnego przy ul. Lanciego 9B w Warszawie należy uznać za rzetelną przedstawiającą naliczony czynsz, którego wysokość można zweryfikować w dokumentacji sprawozdawczej i księgowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Biegły może udzielić odpowiedzi na zadane pytania w postanowieniu głównym sprawy cywilnej I C 1054/23 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” przeciwko Pani Zofii Maciejewskiej – Sarata i Panu Zbigniewowi Sarata o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego:

Pytanie 1: Przeprowadzenie weryfikacji prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia zadłużenia pozwanych w stosunku do powoda za okres od 01 maja 2022 roku do 30 września 2022 roku , polecając biegłemu sporządzenie opinii w oparciu o dokumenty źródłowe w zakresie wysokości opłat eksploatacyjnych i funduszu remontowego obrazujących rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty z powyższego tytułu na podstawie przedstawionych do akt materiału dowodowego, a w przypadku braków w przedstawionej dokumentacji, polecając biegłemu zapoznanie się z powyższymi dokumentami w siedzibie Spółdzielni, po uprzednim zawiadomieniu pełnomocnika powoda oraz pozwanych o terminie zapoznawania się przez Biegłego z tą dokumentacją, w celu umożliwienia stronom udziału w tych czynnościach biegłego i sporządzenie pisemnej opinii w terminie dwóch miesięcy w czterech egzemplarzach.

Odpowiedź: Analiza zadłużenia wynikającego z karty kontowej dla należności głównej i odsetek ujawniła, że przedstawionemu dokumentowi można przypisać statutu rzetelnie i wiarygodnie odwzorowującego zadłużenie małżonków Zofii i Zbigniewa Sarata w okresie V – IX 2022 roku, albowiem zadłużenie wykazane w kartotece posiada swoje odwzorowania w dokumentacji sprawozdawczej (Plan gospodarczo – Finansowy) i księgach rachunkowych (zestawienia księgowania załączone do akt sprawy).

Saldo zaległości na dzień 30-09-2022 roku wynosiło 9947,99 zł. Nie uregulowane na dzień 30-09-2022 roku pozostają:

- nieuregulowane niedopłaty z rozliczenia mediów na dzień 01-05-2022 w wysokości 236,77 zł,
- Czynnysz za miesiąc maj 2022 w wysokości 1685,89 zł,
- Niedopłata za rozliczenie mediów w czerwcu 2022 w wysokości 793,82 zł,
- Czynnysz za miesiąc czerwiec 2022 w wysokości 1685,89 zł
- Czynnysz za miesiąc lipiec 2022 w wysokości 1848,54 zł
- Czynnysz za miesiąc sierpień 2022 w wysokości 1848,54 zł
- Czynnysz za miesiąc wrzesień 2022 w wysokości 1848,54 zł

Odsetki zostały obliczone od dnia wymagalności do dnia 30-09-2022 roku wykazane na kartotece kontowej (k.27) zostały wyliczone rachunkowo w sposób prawidłowy. Wartość odsetek narastająco wynosi 176,74zł.

Łączne zadłużenie Pani Zofii Maciejewskiej – Sarata i Pana Zbigniewa Sarata wynosi 10124,73 zł (w zaokrągleniu do pełnych złotych 10125 zł) i jest zgodne z żądaniem wskazanym w pozwie.

Oświadczenie prawdy

„Potwierdzam, że jasno przedstawiłam które fakty i sprawy, o których mowa w niniejszym raporcie są oparte na mojej własnej wiedzy, a które nie. Wnioski przeze mnie wyrażone przedstawiają prawdziwe i w pełni zawodowe opinie na temat spraw, do których się odnoszą. Oświadczam, że spełniam wymóg niezależności jako Biegły Sądowy”.

Opinię sporządziła:

mgr Małgorzata Dziunik Płóciennik
audytor śledczy II stopnia
Biegły Sądowy

w dziedzinie rachunkowości i finansów
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie

Biegły sądowy
magister ekonomii
Małgorzata Dziunik Płóciennik
10.09.2024
Bielski Podlaska

Wykonano w 5 egzemplarzach:

Egzemplarz nr 1, 2, 3, 4– Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie

Egzemplarz nr 5 – a/a