



- 1) *administrowania nieruchomością, ubezpieczeń, podatków, opłaty za wieczyste użytkowanie, przeglądów i konserwacji nieruchomości oraz jego otoczenia, a także odpisów na fundusz remontowy i fundusze celowe, oraz odpisy na fundusz remontowy,*
- 2) *dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,*
- 3) *usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątnia i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”,*

zaś w § 123 Statutu Pozwanej zapisane jest: (...)

4. *„Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak Członkowie z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.*
5. *Członkowie oraz osoby niebędące Członkami, o których mowa w ust. 1-4 wnoszą wpłaty na fundusz remontowy utworzony przez Spółdzielnię na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w wysokości określonej w Planie Gospodarczo-Finansowym.”*

winno być:

„Tytuły kosztów zaliczanych do tej kategorii kosztu wynikają z brzmienia § 124 Statutu Pozwanej (k.221):

1. *Na koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w § 123 Statutu składają się w szczególności koszty:*
  - 1) *administrowania nieruchomością oraz odpisy na fundusz remontowy,*
  - 2) *dostaw gazu, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,*
  - 3) *usług: wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów i domofonów, sprzątnia i utrzymania zieleni, oświetlenia budynków i terenów itp.”,*

zaś w § 123 Statutu Pozwanej zapisane jest: (...)

4. *„Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.”*

(b)

jest:

„§ 122 w rozdziale 9.2. Zarządzanie nieruchomościami Statutu Pozwanej zawiera postanowienia:

1. *„Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej Członków.*

2. *Spółdzielnia za zgodą Rady może zarządzać nieruchomościami innych podmiotów na podstawie umowy.*
3. */ UCHYLONY /*
4. *Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:*
  - 1) *ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,*
  - 2) *ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Wydatki na remonty mienia wspólnego Zarząd ewidencjonuje na każdą nieruchomość proporcjonalnie do jej udziału w mieniu wspólnym."*

winno być:

„§ 122 w rozdziale 9.2. Zarządzanie nieruchomościami Statutu Pozwanej zawiera postanowienia:

1. *„Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, współwłasność oraz nieruchomościami stanowiącymi własność jej Członków.*
2. *Spółdzielnia za zgodą Rady może zarządzać nieruchomościami innych podmiotów na podstawie umowy.*
3. *Dla każdej nieruchomości wspólnej, a także dla zarządzanej nieruchomości obcej Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów i przychodów i tak też je rozlicza.*
4. *Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:*
  - 1) *ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,*
  - 2) *ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości."*

Powyższe, nie wpływają na treść złożonej opinii.

Pierwsze uzupełnienie precyzyjniej opisuje zastosowane przez biegłą procedury, natomiast drugie uzupełnienie jest konieczne, ponieważ zacytowany w opinii fragment Statutu Pozwanej pochodzi z aktualnie obowiązującego tekstu Statutu i nie odpowiada tekstowi Statutu stanowiącego kartę 221 akt sprawy.

Powyższy błąd nastąpił w trakcie pracy biegłej w siedzibie Pozwanej, gdzie biegła nie posiadała akt sprawy, a prosząc o tekst Statutu Pozwanej, otrzymała tekst ostatnio uchwalony na dzień pracy biegłej, a nie tekst obowiązujący w roku 2010 r.

Mimo różnic w brzmieniu dosłownym tych paragrafów Statutu Pozwanej, treść opinii biegłej w tym zakresie nie ulega zmianie.



#### IV Uwagi biegłej:

##### Ad 1 *dotyczy* I Zakres opinii oraz II Zasady prowadzenia rachunkowości

Biegła prezentując w swojej opinii zakres zlecony przez Sąd zmieniła układ graficzny i kolejność przedstawianych zagadnień, bez zmiany ich treści. Biegła dokonała takiego zabiegu, zgodnie ze swoją wiedzą i doświadczeniem zawodowym, w celu przedstawienia opisywanych zagadnień w kolejności pozwalającej na prezentację zagadnień w sposób jasny, bez wielokrotnych, zbędnych powtórzeń.

Biegła dokonała sprawdzenia poprawności księgowania przychodów nieruchomości Porazińskiej 10 oraz przychodów i kosztów działalności gospodarczej parkingów i dojazdów ponieważ przedmiotem opinii było ustalenie czy Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej w zakresie kosztów materiałów GKR, ogólnych kosztów zarządzania i kosztów GKR.

Wobec powyższego biegła miała obowiązek sprawdzić procedury realizowane przez służby techniczne i księgowe, które wpływały na ostateczne ujmowanie w księgach handlowych i w ewidencjach prowadzonych dla nieruchomości Porazińskiej 10 przez Pozwaną, by móc ustalić czy wymienione wyżej koszty są prawidłowo rozliczane. Po ustaleniu jak rozliczane są przez Pozwaną wyżej wymienione koszty, biegła musiała przedstawić wzorzec, do którego będzie odnosić sposób rozliczania kosztów przyjęty przez Pozwaną. Wzorzec służący do oceny poprawności lub niepoprawności sposobu rozliczania kosztów przyjęty przez Pozwaną biegła wybrała kierując się obowiązującym w Polsce prawem bilansowym i normami zgodnymi z tym prawem. Wybrany przez biegłą wzorzec jest wypracowanym przez lata dorobkiem naukowym i praktyką księgową poświadczoną przez autorytet w dziedzinie rachunkowości zarządczej, która to dziedzina zajmuje się rachunkiem kosztów. Niekwestionowanym autorytetem w tej dziedzinie jest prof. z w. dr hab. Gertruda Krystyna Świdarska.

Biegła w swojej opinii przedstawiła osobę prof. zw. dr hab. Gertruda Krystyna Świdarska, gdyż przyjęła, iż dla osób zawodowo nie zajmujących się rachunkowością taka informacja jest potrzebna. Poza tym informacja ta stanowiła uzasadnienie dokonanego przez biegłą wyboru wzorca służącego do oceny poprawności lub niepoprawności sposobu rozliczania kosztów przyjęty przez Pozwaną. Przytoczone fragmenty zostały przez biegłą wybrane w taki sposób, aby przedstawić osobom z wykształceniem innym niż ekonomiczne przyjęte ogólnie sposoby ewidencji kosztów dotyczące działalności usługowej jaką prowadzi Pozwana.

Biegła rozumie, że dla Powoda będącego biegłym rewidentem, wiedza ta jest oczywista i Powód uważa tę prezentację za zbędną dla siebie .

Sprawdzanie sposobu ewidencji księgowej przychodów i kosztów działalności gospodarczej parkingów i dojazdów Pozwanej było podyktowane potrzebą ustalenia czy przychody i koszty te lub tylko koszty nie są ujęte w ogólnych kosztach zarządzania i czy te wielkości ekonomiczne nie obciążają, nie zwiększają kosztów eksploatacji rozliczanych na nieruchomości Powodów i w konsekwencji czy te wielkości ekonomiczne nie wpływają na wysokość zobowiązania Powodów wobec Pozwanych.

Ponieważ Powodowie w swoich pismach procesowych przedstawiali zarzut nieprawidłowego przypisania kosztów działalności gospodarczej do kosztów eksploatacyjnych, którymi Powodowie są przez Pozwaną obciążani, biegła otrzymując zlecenie Sądu w zakresie ustalenia - czy Pozwana prawidłowo rozliczyła koszty eksploatacji podstawowej - była zobowiązana ustalić czy zarzut ten jest uzasadniony.

Aby móc przedstawić stan faktyczny w tym zakresie biegła musiała również poddać ocenie ewidencję księgową przychodów i kosztów działalności gospodarczej parkingów i dojazdów Pozwanej.

Zarzut wykonania czynności, które wykraczały poza przedmiot wyznaczony postanowieniem Sądu (sprawdzenie poprawności księgowania przychodów nieruchomości Porazińskiej 10 oraz przychodów i kosztów działalności gospodarczej parkingów i dojazdów) biegła uważa za bezzasadny z powodów podanych powyżej.

Ponadto biegła zwraca uwagę, że wykonuje zlecenie Sądu i ma obowiązek wyjaśnić problemy specjalistyczne Sądowi, czasami i stronom, a nie oceniać argumenty stron. Od ocen zgodności stanów faktycznych z prawem jest Sąd. Biegli są od umożliwienia Sądowi dokonania samodzielnej oceny stanów faktycznych poprzez przybliżenie zagadnień specjalistycznych.

Ad 2 dotyczy III Metody ewidencji i rozliczeń kosztów

Przedmiotem opinii były koszty enumeratywnie wymienione w zleceniu Sądu. Zagadnienie omawiane w tym punkcie przez Powodów wykracza poza zakres opinii.

Przedmiotem opinii nie było ustalenie prawidłowości rozliczeń kosztów które Powodowie rozpoznają w swoim piśmie jako koszty „nieruchomości i inne nośniki kosztów przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu”.

W ramach odpowiedzi na pismo, biegła informuje, że Pozwana rozpoznaje tego rodzaju koszt i kluczem podziałowym tych kosztów są metry kwadratowe lokali (wszystkich), których te koszty dotyczą. Oznacza to, że Pozwana rozpoznaje i rozlicza powyższe koszt zgodnie z nauką rachunkowości i ideą przedstawioną przez Powodów.

Ponadto biegła zwraca uwagę, że treścią jej opinii nie była ocena zasad rachunkowości Pozwanej i prezentacja zasad rachunkowości Pozwanej. Biegła w opinii przytaczała tylko te zasady, które miały bezpośredni związek z zasadami ewidencjonowania i rozliczania kosztów wymienionych enumeratywnie w zakresie zleconej opinii. Wobec powyższego stwierdzenia Powodów na podstawie treści opinii biegłej, że Pozwana nieprawidłowo prowadzi swoje księgi rachunkowe i nieprawidłowo sporządza sprawozdanie finansowe jest nieuzasadnione i nieprawdziwe. Sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe na podstawie których jest sporządzone sprawozdanie finansowe Pozwanej podlega corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ad 3 dotyczy V. Koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu

Zarzut do opinii biegłej „Biegła sądowa nie zabrała głosu w tej sprawie więc przyjmujemy, że nie podziela naszej argumentacji, a za to przyjmuje stanowisko Pozwanej” wynika z braku zrozumienia roli opinii biegłego w postępowaniu przed sądami cywilnymi.

Biegły sądowy nie jest od ustosunkowania się w opinii do wskazanych, subiektywnych opinii i argumentów stron, tylko do przedstawienia spraw wyrażonych za pomocą specjalistycznych pojęć w taki sposób, aby Sąd nieposiadający specjalistycznej wiedzy mógł bezstronnie orzekać.

Wykonanie przez biegłą żądań Powodów spowodowałoby przyjęcie przez biegłą roli Sądu, nie tak jest rola biegłego.



Szacunki przeprowadzone w tym punkcie przez Powodów nie są poparte żadnymi wyliczeniami. Opinia Powodów, iż „Naszym zdaniem jest to szacunek wiarygodny i mieści się w górnych granicach możliwych oszacowań.”, jest opinią subiektywną Powodów. Ponieważ Powodowie nie przedstawili żadnych założeń ani wyliczeń, biegła nie może ustosunkować się do szacunków Powodów.

Biegła podtrzymuje swoją opinię, że koszty ogólne GKR i koszty ogólne zarządu są rozliczane przez Pozwaną prawidłowo.

#### Ad 4 dotyczy VI Wysokość zobowiązania

Biegła w opinii przedstawiła pełną analizę podstaw prawnych i rachunkowych na bazie których Pozwana wyliczyła zobowiązania Powodów.

Powodowie w swoich zarzutach potwierdzili prawidłowość wywodów biegłej zawartych w pierwszej opinii, przywołując konkretne fakty i daty. Odmienne wnioski Powodów - zawarte w pozwie i zarzutach do opinii - świadczą tylko o nie zrozumieniu czasu powstania zobowiązania i wiązania tego czasu z czasem operacji księgowych. Zobowiązanie nie powstaje w wyniku zapisu księgowego, lecz w wyniku zdarzenia gospodarczego.

Analiza przeprowadzona przez Powodów dotycząca brakujących księgowiń w księgach rachunkowych dokonana na stronach od 12 do 17 w zakresie ksiąg rachunkowych Pozwanej i sprawozdania finansowego Pozwanej wykracza poza zakres opinii biegłej.

Biegła podtrzymuje swoje stwierdzenia zawarte w opinii w zakresie zobowiązań Powodów.

Ponadto biegła zauważa, że sprawozdania finansowe i księgi rachunkowe na podstawie których są sporządzone sprawozdania finansowe Pozwanej podlegały corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie obowiązującymi przepisami prawa. Opinie z badań sprawozdań finansowych Pozwanej wydawane przez biegłych rewidentów są opiniami bez zastrzeżeń – biegła sprawdzała treść tych opinii od 2006 r. Oznacza to, że zbadane sprawozdania finansowe, według opinii biegłych rewidentów, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawiają rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Pozwanej, jak też jej wyniku finansowego,
- b) zostały sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Pozwanej.

Powodowie nie kwestionują opinii biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe Pozwanej.

#### Ad 5 dotyczy VII Nadpłata i jej zwrot

Przedmiotem opinii było ustalenie wysokości nadpłaty z tytułu opłat za eksploatację i konserwację, a nie realizacja zwrotu tej nadpłaty.

Biegła w opinii ustaliła kwotę nadpłaty z tytułu opłat za eksploatację i konserwację zgodnie z przedstawionymi jej dowodami księgowymi i obowiązującymi Pozwaną aktami prawa wewnątrzspółdzielczego. Ostateczne rozstrzygnięcie kwestii realizacji zwrotu tej nadpłaty nie jest przedmiotem opinii.

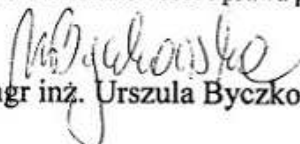
V Uwagi ogólne biegłej:

1. Przytoczone przez biegłą przepisy prawa i zasady rachunkowości dotyczą prawa i zasad rachunkowości obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe w okresie, którego dotyczy sprawa.
2. Biegłą sporządzając swoją opinię kierowała się przepisami obowiązującymi spółdzielnie mieszkaniowe. Żądanie powodów, aby biegłą stosowała przy rozliczaniu ich roszczenia przepisów ustawy o własności lokali nie ma zastosowania w tej sprawie.
3. Nie jest rzeczą biegłego prowadzenie wykładu z zakresu zasad tworzenia, stosowania i realizowania prawa. Także nie jest w zakresie specjalności biegłej prowadzenie wykładu dla Powodów dotyczącego norm współżycia społecznego i zasad prowadzenia korespondencji. Tym bardziej, biegłą nie ustosunkowała się do wypowiedzi Powodów, że ich nie dotyczy zasada „prawo szczególne ma pierwszeństwo w stosowaniu przed prawem ogólnym” (lex specialis derogat legi generali), jak i innych inwektyw zawartych w pismach Powodów.

Na tym opinia uzupełniająca została zakończona.

Gdańsk, dnia 26 stycznia 2013 r.

Biegłą sądowa przy Sądzie Okręgowym w Gdańsku  
w zakresie rachunkowości i prawa podatkowego

  
mgr inż. Urszula Byczkowska