

Sygn. akt III C 1154/00

PROTOKÓŁ

Dnia 28 maja 2007r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział III Cywilny

W następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Witkowska

Protokolant: referent – stażysta Sylwia Cieślińska

Na posiedzeniu jawnym rozpoznał sprawę

Z powództwa Zbigniewa Sarata

Przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”

O zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godz. 9.00

Po wywołaniu sprawy stawili się:

Powód osobiście. W jego imieniu stawił się adw. Tadeusz Krzemiński ustanowiony w sprawie.

W imieniu pozwanej Spółdzielni nikt się nie stawił. Pełnomocnik o terminie powiadomiony.

Stawił się biegły Henryk Prokopowicz – Jankowski.

Sąd zarządza 5 minut przerwy.

Po przerwie stawili się jak przed przerwą.

Po przerwie stawiła się w imieniu pozwanej Spółdzielni r.pr. Jolanta Trojanowska ustanowiona w sprawie.

Pełnomocnik pozwanej oświadcza, że zajmuje stanowisko jak dotychczas, wnosi o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów. Co do opinii oświadcza, że złożyła zarzuty na piśmie.

Sąd postanowił przesłuchać biegłego na okoliczność sporządzonej opinii pisemnej oraz dopuścić dowód z opinii ustnej na okoliczności wskazane w piśmie pozwanego z dnia 27 kwietnia 2007r. i na okoliczności wskazane w piśmie powoda z 7 maja 2007r.

Staje biegły Henryk Prokopowicz – Janowski – lat 71, biegły z listy Sądu Okręgowego w Warszawie, obcy, nie karany:

Podtrzymuję swoją opinię pisemną złożoną do akt sprawy. Jestem biegłym od 22 listopada 2002r. - ostatni wpis, wcześniej byłem biegłym od lat 15 w zakresie cen kosztorysów i obliczenia inwestycji budowlanych, ponadto posiadam tytuł rzeczoznawcy budowlanego. Znajomość prawa spółdzielczego jest potrzebna do wykonywania opinii. W tym okresie czasu kiedy sprawa ta powstała były takie przepisy prawa spółdzielczego.

W odpowiedzi na drugi zarzut 1 z pisma powoda- z paragrafu 11 ustęp 2 umowy nr 210 z 23 sierpnia 1997r. wynika jednoznacznie, że ostateczny koszt budowy zostanie ustalony według kosztu rzeczywistego w ciągu 4 miesięcy od daty odbioru domu jednorodzinnego wraz z infrastrukturą. **W paragrafie 10 ustęp 2 umowy nr 210 koszt jednego metra kwadratowego jest planowanym kosztem inwestycji, lecz nie ostatecznym.**

W odpowiedzi na zarzut ad. 3:

Z umowy nr 210 wynika jednoznacznie, że powód jako nabywca ubiega się o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni. Spółdzielnia podejmuje się wybudowania domów jednorodzinnych w **celu przejęcia tych domów przez nabywców na zasadzie spółdzielczego prawa do domów.** Nabywcami są osoby fizyczne ubiegające się o członkowstwo w spółdzielni. Przyjęcie w poczet członków spółdzielni nabywców nastąpi po zrealizowaniu zadania inwestycyjnego pod warunkiem wpłaty pełnego wkładu budowlanego.

Przydział domu wraz z garażem na warunkach własnościowego prawa do lokalu nastąpi po :

- 1) zrealizowaniu inwestycji,
- 2) wpłaceniu pełnego wkładu budowlanego,
- 3) przyjęciu w poczet członków spółdzielni .

Paragraf 10 ustęp 1 umowy mówiący o przydziale domów, rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia przenosi na własność przydzielonych domów wraz z prawami do działek.

Ja w tym miejscu cytuję umowę odpowiadając na zarzuty powoda.

Paragraf 7.2 umowy - członkowie zobowiązani są pokryć koszty przeniesienia własności przydzielonego domu wraz z działką.

Paragraf 7.3 umowy - **w sprawach nieuregulowanych w ustępach 1, 2 stosuje się przepisy prawa spółdzielczego oraz postanowienia statutu spółdzielni.**

Na stronie 6 opinii cytuję paragraf 7 ustęp 3 umowy podpisanej przez powoda.

Co do zarzutów z punktu 4.:

W rozliczeniu uwzględniłem zmiany zakresu robót w domu dokonanych przez nabywcę czyli powoda oraz zmiany w projektach technicznych i zakresie robót uzgodnionych z reprezentacją nabywców.

Ja rozliczając tą inwestycję opierałem się na kosztach rzeczywiście poniesionych na fakturach, dokumentach.

Co do zarzutu 5.

Na stronie 10 opinii cytuję pismo powoda z 31 marca 1998r. załącznik 14 do opinii do Spółdzielni dotyczące propozycji zmian. Z pisma tego wynika, że izolacje styropianowe oraz gładź cementową, **powód wykona we własnym zakresie.** Według wyceny robót zaniechanych w segmencie nr 3 sporządzonej przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego - załącznik nr 66 do opinii ogólna wartość robót zaniechanych wynosi 5165,24 zł.

Inspektor Nadzoru Inwestorskiego zrobił szczegółowy kosztorys.

W załączniku 66 nie ma wycenionej szlichty na poddaszu. Ja opierałem się tylko na dokumentach, **ja nie tworzę dokumentów.** Można było składać uwagi jak był taki dokument. Powód powinien być zawiadomiony o tym.

Co do zarzutu 6:

Powód nie spełnił wymagań paragrafu 5 umowy. Nie wpłacił pełnego wkładu budowlanego i dlatego zdaniem moim nie powinien być przyjęty w poczet członków spółdzielni. Jednak został przyjęty. Obecnie członek jest współfinansujący dlatego po wpłaceniu pełnego wkładu powinien być przyjęty. Jeden raz robi się ostateczne rozliczenie.

Co do punktu 7:

Powód nie spełnił paragrafu 6 umowy, nie wpłacił pełnego wkładu budowlanego dlatego zdaniem moim nie powinien otrzymać przydziału domu wraz z garażem na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

Co do punktu 8:

Według obmiarów powierzchni użytkowej sporządzonej przez Inspektora Nadzoru Inwestorskiego inż. Mirosława Siennickiego w dniu 12 września 2001r. załącznik 44 i 60 opinii powierzchnia użytkowa w budynku S1 wynosi **3080,32 metra².** W tym powierzchnia użytkowa segmentu numer 3 powoda 193,08 metra². Garaż stanowi część powierzchni użytkowej całego segmentu. Stąd cena jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej garażu jak i całej powierzchni segmentu po uwzględnieniu obniżki z tytułu kar wynosi 2544,08 zł. Nie ustalałem rzeczywistych kosztów budowy garażów w budynku S2. Zadaniem moim zgodnie z postanowieniem Sądu z 26 października 2006r. było ustalenie w sposób jednoznaczny rzeczywistej wartości budowy domu należącego do powoda.

Co do punktu 9:

Garaż stanowi część powierzchni użytkowej segmentu numer 3 powoda. Biorąc powyższe pod uwagę brak jest podstaw merytorycznych odrębnej wyceny garażu powoda.

Co do punktu 10:

Moim zdaniem w decyzji Burmistrza **jest prawdopodobnie błąd.** **Prawdopodobnie chodzi o powierzchnię użytkową mieszkalną.** Co innego jest to powierzchnia użytkowa mieszkania. Wchodzi tutaj łazienka, schody wewnętrzne, kuchnia, przedpokoje. **Do powierzchni mieszkalnej wchodzi**

natomiast tylko same pokoje. Stąd jest wiele problemów dotyczące powierzchni minimalnej bo bierze się powierzchnię pokoi. W tej sprawie przyjęto powierzchnię użytkową w świetle wyprawionych ścian. W momencie podpisania umowy bezwzględnie obowiązująca była polska norma z 1970r, która mówiła, że powierzchnię użytkową mierzy się w świetle ścian surowych bez wyprawy. Były też wprowadzone zmiany. Ja podaje to tak jak zostało to przyjęte w dokumentach. W ogólnym rozliczeniu nie ma to znaczenia. W tym konkretnym przykładzie segment stoi na ziemi. Ja nie muszę zapoznawać się z uchwałą 213. Pozostali spółdzielcy nie mogą finansować powoda. Cały zarząd jest społeczny.

Co do punktu 11:

Według załączników od numeru 60 do 65 dotyczących powierzchni użytkowych i mieszkalnych lokali w budynkach Osiedla Migdałowa I podane powierzchnie to powierzchnie użytkowe. Prawdopodobnie w okazanej przez powoda decyzji jest błąd. Ja tego nie badałem. Obowiązkiem gminy jest przysłanie inspektora, który zbada czy powierzchnie podane w projekcie są zgodne z rzeczywistością. Może być tak, że wybudowano połowę osiedla. Inspektor powinien zbadać czy inwestycję przeprowadzono zgodnie z przepisami ogólnobudowlanymi. Inspektorzy tego nie robią i nie sprawdzają. W tym przypadku prawdopodobnie doszło do tego. Był okres czasu kiedy można było wprowadzić korektę pomiarów. Zauważyłem taką część korekt powierzchni. Tylko te powierzchnie na podstawie, których lokatorzy płacą opłaty czynszowe są prawdziwe. Ja badałem konkretne kwoty na budynek S1 a nie całe osiedle. Gdyby potrącić garaż to wtedy powierzchnia całości użytkowej byłaby większa. Nie ma żadnej odrębnej umowy. Był inwestor zastępczy i z nim Spółdzielnia zawarła umowę. Państwo nie może finansować mieszkań spółdzielców. Za to nie zapłaci. Ważne są koszty faktycznie poniesione.

Co do punktu 12:

Stwierdzenie, że powierzchnia użytkowa budynku S1 wynosi w rzeczywistości 2066 metrów² a nie 3080 metrów² wymaga udowodnienia. Dla mnie decyzja Burmistrza nie jest dowodem. Powinna być inwentaryzacja. Nie mogą się pomylić inwentaryzujący i projektant.

Co do punktu 13:

Stwierdzenie, że podane w opinii powierzchnie użytkowe budynków od S1 do S5 są nie prawdziwe wymaga udowodnienia. Nie wiem o jakich kantach jest mowa. Powierzchnia użytkowa wymaga wymierzenia taśmą stalową w obecności komisji. W umowie wyraźnie napisane jest, że rozliczenie następuje według rzeczywistych kosztów. Nie wiem czy faktury są prawdziwe. Ja nie badałem, czy one są prawdziwe czy fałszywe. Ja z każdą fakturą się zapoznałem. Ja nie sprawdzałem rozliczenia. Ja tylko jak to wielokrotnie powiedziałem sprawdzałem koszty rzeczywiście poniesione. Ceny planowane mnie nie interesują. To co ja podałem to nie jest koszt planowany. Powód dostał

to mieszkanie w darze według mnie. Na etapie zawierania umowy są sumy oderwane od rzeczywistości. Dopiero w kosztorysach wszystko wychodzi.

Co do zarzutów strony pozwanej:

Ad. 1 - odnośnie faktury. Faktura nr 8/10/98 zabudowy piwnic jako roboty dodatkowe nie dotyczy wszystkich 16 piwnic w budynku S1, ale segmentów 1, 2, 5, 6, 8, 10, 15, 16. Dotyczy 9 piwnic. W zestawieniu jest brak podpiwniczenia segmentu powoda nr 4. Biorąc powyższe pod uwagę kwota 134.370, 60 zł nie może proporcjonalnie obciążać segmentu powoda jako robota dodatkowa, ponieważ to dla powoda nie jest robota dodatkowa. Nie będzie płacić za cudze piwnice. Część faktury nr 12/03/98 tj. montaż okien na sumę brutto 14.445 złotych dotyczy wymiany okien w kuchniach segmentów: 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16. To jest 9 segmentów. W zestawieniu brak jest segmentu powoda nr 3. Biorąc powyższe pod uwagę kwota 14.445 złotych nie może proporcjonalnie obciążać segmentu powoda jako robota dodatkowa.

Co do punktu 2:

Część faktury 33/06/99 pozycja 42 zestawienia dotyczy robót stanu wykończeniowych budynku S1 na sumę netto 64.230 złotych co po uwzględnieniu 7 % podatku VAT daje 68.726,10 zł. Wartość została uwzględniona w kosztach budynku S1.

Podkreśliłem w rozliczeniu, oparłem się na kosztach rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię. Biorąc powyższe pod uwagę podtrzymuję, że do uzupełnienia pełnego wkładu budowlanego na przedmiotowy segment nr 3 pozostaje kwota 79.291, 10 - w poziomie cen pierwszego kwartału 2000r. Ja już odniosłem się do wszystkich zarzutów.

Pełnomocnik powoda wnosi o odroczenie rozprawy celem zapoznania się z opinią ustną biegłego.

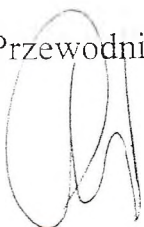
Pełnomocnik pozwanego pozostawia wniosek do uznania Sądu.

Sąd postanowił:

- 1) rozprawę odroczyć do dnia 10 października 2007r., godz. 9.00, sala 525,
- 2) obecni o terminie powiadomieni,
- 3) udzielić pełnomocnikom stron terminu 3 tygodni na zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie po zapoznaniu się z ustną opinią biegłego.

Posiedzenie zakończono o godz. 10.25

Przewodniczący



Protokolant

