

Sąd Okręgowy w Warszawie
00-951 Warszawa, Al. Solidarności 127

sygn. IIIC 1154/00

powód:

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego 9^B

pozwana:

Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze*
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 12

Stosownie do postanowienia Sądu w sprawie zajęcie stanowiska do opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy budowlanego inżyniera budownictwa lądowego Henryka Prokopowicza-Jankowskiego z dnia 20 marca 2007 oraz na podstawie ustnej opinii wnoszę o odrzucenie opinii w całości.

u z a s a d n i e n i e

Biegły nie udzielił jednoznacznej odpowiedzi na żadne z 13 pytań stawianych w moim piśmie procesowym z dnia 30 kwietnia 2007. Ponadto w jego wypowiedziach w dalszym ciągu znajdowały się przeinaczenia podobne do zamieszczonych w opinii pisemnej. Na przykład na stronie 6 pisał o „**planowanym koszcie budowy**”, chociaż w rzeczywistości w umowie, którą zawarłem ze spółdzielnią słowa „**planowany**” nie było. Na stronie 13 przy charakteryzowaniu inwestycji użył terminu „**pomieszczeniem tzw technicznym**”, chociaż wszędzie było używane „**pomieszczenie techniczne**”. Opisując zasadę rozliczania inwestycji na stronie 27 wprowadził nowe pojęcie „**poddaszy nieużytkowych**”. Oczywiście w uchwale używa się jedynie terminu „**poddaszy**”. Biegły nie udzielił konkretnych odpowiedzi na kolejne pytania:

1. Z odpowiedzi na pytanie nie wynika, aby inżynier Henryk Prokopowicz-Jankowski był biegłym z zakresu Prawa Spółdzielczego. Twierdzi jedynie, że znajomość prawa spółdzielczego jest mu potrzebna do wykonywania opinii. Na tej samej zasadzie biegłym mógłbym być sam – skoro moja sprawa toczy się przed sądem od 7 lat.
2. Biegły na to pytanie nie odpowiedział, ale ulubioną metodą użył określenia „**planowanym kosztem budowy**”, chociaż w § 10 umowy precyzyjnie określony był **koszt metra kwadratowego**. Następnym zafalszowaniem jest podkreślenie, iż spółdzielnia podejmuje się wybudowania domów jednorodzinnych w celu przejęcia tych domów przez nabywców „**na zasadzie spółdzielczego prawa do domów**”. W rzeczywistości celem ostatecznym umowy jest jak wynika z § 7 ust. 1 „**przeniesienie na członków własności domów wraz prawami do działek**”.
3. Zadając pytanie na temat postanowień kodeksu cywilnego miałem oczywiście na myśli **§ 22 ust. 1** – gdzie kodeks cywilny jest wymieniany. Otrzymałem natomiast odpowiedź nie na temat, bo dotyczącą **§ 7 ust. 3**.

4. Biegły w ogóle nie raczył odpowiedzieć na pytanie czy jego zdaniem zaszczyły okoliczności przewidziane w **§ 11 punkt 1, podpunktach a, c i d umowy 210** mające wpływ na koszt inwestycji.
5. Biegły na podstawie braku w dokumentach rozliczenia izolacji styropianowej i gładzi cementowej na poddaszu wykazał, że **nie badał dokumentów**, a jedynie **przepisywał zawarte w dokumentach liczby**.
6. Nie wiem, na jakiej podstawie biegły stwierdził, iż nie spełniłem wymagań § 5 umowy skoro zgodnie z wymogiem tego paragrafu wpłaciłem w terminach określonych przez § 15 ust. 1 wszystkie wymagane raty.
7. Nadal nie wiem - dlaczego biegły stwierdził, iż nie powinienem dnia 20 kwietnia 2001 otrzymać przydziału domu wraz z garażem na warunkach własnościowego prawa do lokalu, skoro na karcie finansowej z dnia 26 marca 2001 znajduje się adnotacja z dnia 20 marca 2001 księgowej – pani Elżbiety Zieja „**sprawy finansowe uregulowano**”. Zatem – albo sprawy finansowe uregulowałem, albo zostałem przez spółdzielnię wprowadzony w błąd.
8. W dalszym ciągu nie wiem, dlaczego cena 1 m² powierzchni garażu podziemnego na przekładzie budynku S2 wynosi **787,63 zł**, zaś cena 1 m² jednocześnie budowanego mojego garażu wynosi **2544,08 zł**, gdyż biegły mówił nie na temat.
9. Nie rozumiem, dlaczego biegły na stronach 24-31 opinii obszernie cytuje zasady rozliczania inwestycji w S.M. „Przy Metrze” (w tym na stronie 27 i 29 dotyczących garaży) i jednocześnie stwierdza, że brak jest podstaw merytorycznych do odrębnej wyceny mojego garażu.
10. Biegły stwierdza, że nie musi zapoznawać się z uchwałą 213 (prawdopodobnie chodzi mu o uchwałę 13/2000). Po co więc rada nadzorcza spółdzielni podejmuje jakieś tam uchwały w sprawie rozliczenia inwestycji? Biegły z troską stwierdza, że pozostali spółdzielcy nie mogą mnie finansować. A mnie się zdaje, że to **ja finansuję pozostałych spółdzielców**. Nie wiem też - co oznacza stwierdzenie, że cały zarząd jest społeczny. Zdaniem wybranego na delegata na walne zgromadzenie spółdzielni (i dlatego mającego dostęp do dokumentów) mojego sąsiada – Leszka Żabelskiego – członkowie zarządu pobierali miesięczne pensje od 13 do 15 tysięcy złotych.
11. Biegły nie ustosunkował się w żaden sposób do pytania a jedynie zakwestionował okazaną decyzję burmistrza gminy Warszawa-Ursynów.
12. Biegły ponownie podważył wiarygodność **decyzji 245/D/00/MU** Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów z 15 marca 2000 zezwalająca na użytkowanie zespołu zabudowy mieszkaniowej „MIGDAŁOWA I” i stwierdził, że dla niego decyzja nie jest dowodem. Ocena - co jest, a co nie jest wiarygodnym dowodem leży przecież **w kompetencji sądu**.
13. Biegły nie uznał za celowe ani zapoznanie się z **uchwałą nr 47/2001** Rady Nadzorczej SP *Przy Metrze* z dnia 10 września 2001, ani zweryfikowanie **nieprawdziwych powierzchni pum** budynków S1 oraz S5.

Biegły stwierdził ponadto kilka interesujące rzeczy.

- **Nie wie, czy faktury, które sprawdzał są prawdziwe.**
- **Według niego na etapie zawierania umowy sumy są oderwane od rzeczywistości.**
- **Zdaniem biegłego dostałem mieszkanie w darze.**

Takie stwierdzenia wskazują na brak kompetencji. W latach 1996-2000 spółdzielnia „Osiedle Kabaty” wybudowała przy ulicy Bronikowskiego segmenty o zbliżonej do mojej powierzchni. W ostatecznym rozliczeniu cena 1 m² była **o połowę niższa** od ceny 1 m² wyliczonej przez spółdzielnię „Przy Metrze”. Zatem

biegły kompletnie nie zna realiów, albo wykazuje wyjątkowo złą wolę przy ocenie mojego sporu ze spółdzielnią.

Biegły całkowicie zaakceptował **kreatywną księgowość** w wykonaniu spółdzielni. Nie zauważył **przerzucania kosztów budowy osiedla na domki szeregowe**. Nie zastanowiło go, dlaczego cena 1 m² powierzchni garażu lub powierzchni pum w blokach jest **znacznie niższa**, niż w budowanych jednocześnie i w ramach jednego zadania segmentach. Nie próbował nawet dokonać rozliczenia zgodnie z uchwałą rady nadzorczej.

Moim zdaniem inżynier Henryk Prokopowicz-Jankowski jest w rzeczywistości sprawnym manipulatorem. Zarzuca sądy stertami materiałów, których zwykle nikt nie ma ochoty weryfikować, dyktuje do protokołu obszerne fragmenty dokumentów i tak znajdujących się w aktach - jednocześnie subtelnie zmieniając ich treść. Nie przyjmuje do wiadomości dowodów przeciwnych lansowanej tezie. Liczy zapewne na otrzymanie wynagrodzenia proporcjonalnego do objętości swojej ekspertyzy oraz zlecenie przez sąd wykonania opinii uzupełniającej. Tymczasem ekspertyza w większości składa się cytatów i dokumentów nie mających związku z dokonanym wyliczeniem.

Na stronach 24-31 biegły opisuje IV etapy rozliczania inwestycji, a mimo to **cytaty te nie są dalej wykorzystywane**. Na stronach 31-66 biegły zamieścił szczegółowe zestawienie faktur – co ma niewielki sens, gdyż rozliczenia **kosztów pośrednich opart w na powierzchni pum (mieszkalnej) bloków, a segmentów - powierzchni całkowitej- co istotnie zmienia proporcje**. Wśród załączników jest też kilkadziesiąt umów i decyzji nie mających żadnego związku z rozliczeniem. Przeoczony przeze mnie poprzednio załącznik nr 34 został zaś przez biegłego zakwestionowany na rozprawie.

Potwierdziły się moje obawy, iż **biegły na 67 stronach opinii jedynie przepisał dane dostarczone przez Spółdzielnię Mieszkaniową Przy Metrze**, zaś **68 załączników miało powiększać objętość i stworzyć wrażenie rzetelnego opracowania**. Dlatego też wnoszę o odrzucenie opinii w całości.

z poważaniem

Zbigniew Sarata