

ADWOKAT MARCIN JĘDRZEJCZYK

ul. Dobra 4 lok.44 , 00-388 Warszawa tel. : + 48 22 625 00 48 , + 48 22 891 03 61

Warszawa , dnia 05.06.2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie
XXIV Wydział Cywilny
Warszawa, al. Solidarności 127

sygn. akt: XXIV C 830/11

Powódka: SM „Przy Metrze”
Pozwany: Zbigniew Sarata

PISMO PROCESOWE PEŁNOMOCNIKA POZWANEGO

W związku z doręczeniem mi odpisu opinii biegłej Marii Fuchs podnoszę co następuje :

1. Sąd polecił biegłemu określić „kwoty niedopłaty”, tymczasem strony nie są co do tego faktu zgodne. Pozwany w dalszym ciągu twierdzi, iż kwoty wniesione przez niego do Spółdzielni tytułem zapłaty za segment przewyższają faktycznie poniesione przez Spółdzielnię koszty .
 2. Biegły posiłkował się materiałami sprawy III C 1154/00 co mogło wpłynąć na wynik ekspertyzy , zawarte tam dokumenty (w szczególności opinie biegłych) w świetle przepisów KPC są dokumentami prywatnymi (art. 245 KPC)
 3. Biegły nie skontaktował się ze stroną pozwaną, aby zweryfikować fakty oraz przedstawić swój punkt widzenia.
 4. Biegły na stronie 1 i 2 opinii obszernie cytuje treść ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zadaniem biegłego było dokonanie wyliczeń zawnioskowanych przez Sąd , którego z kolei zadaniem jest ocena prawna stanu faktycznego sprawy . W tym zakresie Biegły wyszedł poza zakres swoich kompetencji , a jego dywagacje są pozbawione jakichkolwiek walorów prawnych .
 5. W tym miejscu należy wyjaśnić, iż nie można zamiennie używać pojęć powierzchni użytkowej stosowanej w prawie budowlanym, powierzchni użytkowej określonej w decyzji 245/D/00/M z dnia 15-03-200 Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów oraz powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) określonej w dokumentach spółdzielni.
- Pierwsza określa powierzchnię całkowitą łącznie z powierzchnią garaży, druga powierzchnię całkowitą pomniejszoną o powierzchnię garaży i lokali użytkowych. PUM oznacza powierzchnię bez garaży, lokali użytkowych, pomieszczeń technicznych, piwnic, korytarzy, klatek schodowych i poddaszy. PUM jest tożsamy z powierzchnią mieszkalną określaną w decyzji 245/D/00/M. Biegły w swojej opinii nie sprecyzował którym pojęciem operuje.
6. Biegły wzbogaca cytaty ustawy komentarzami niewiadomego pochodzenia, wykraczając poza ramy merytoryczne swojej opinii . Jeśli już coś jest cytowane , winno być wskazane źródło cytatu , abstrahując już od jego celowości (parz uwaga zawarta w pkt. 4 pisma) .

7. Biegły również na stronie 2 opinii sugeruje jednoznaczne orzecznictwo sądów powszechnych w sprawach rozliczenia inwestycji prowadzonych przez spółdzielnie na podstawie sprawy III CZP 78/87. Biegły nie zauważył jednak, iż nie ma analogii pomiędzy tą sprawą a budową domu pozwanych. W przywołanej sprawie Sąd Najwyższy stwierdził, iż „członek spółdzielni może bowiem przez uczestnictwo w organach statutowych spółdzielni wpływać na jej gospodarkę, wyniki finansowe itp., a ponadto musi ponosić konsekwencje ewentualnej niegospodarności tych organów”.

Pozwani podpisali ze spółdzielnią umowę Nr. 210 na wybudowanie domu 23 sierpnia 1997 roku, a do dnia **30 grudnia 1998** roku żadne z nich nie było członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze i nie tylko nie mogło wpływać na jej gospodarkę, ale nie było informowane o żadnych istotnych decyzjach spółdzielni, które skutkowały podwyższeniem kosztu budowy. Obowiązek taki spoczywał na spółdzielni i wynikał wprost z postanowienia § 12 p.2 umowy Nr 210.

Jest to istotne, ponieważ - zanim pozwany Zbigniew Sarata został wpisany w poczet członków - w dniu **19 czerwca 1998** roku zarząd SM Przy Metrze zawarł z inwestorem zastępczym **aneks do umowy podwyższający cenę wybudowania metra kwadratowego w budynku S1 o 45% - z 1.480 zł do 2.150 zł**. Została przy tym zachowana zasada, iż koszt budowy strychu będzie obniżony o 50%. Pięćdziesięcioprocentowa bonifikata nie znalazła jednak odzwierciedlenia w końcowym rozliczeniu dokonanym ani przez spółdzielnię, ani przez biegłego.

Jeśli już biegły uznał za stosowne powoływać orzecznictwo SN, to powinien raczej wskazać na sprawę CKN 1135/97, która jest rzeczywiście analogiczna do sytuacji w jakiej znalazły się strony procesu. Sąd Najwyższy wskazał, iż „do oceny stosunków wynikających z umowy o budowę mieszkania zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą nie będącą członkiem spółdzielni stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące zobowiązań z umów wzajemnych”. Czyżby dlatego, że jego opinia o ustaleniu kosztu wybudowania segmentu pozwanych byłaby zbędna?

Warto też przywołać się na wyrok III CK 478/04 z dnia 21 kwietnia 2005 potwierdzający, iż „spółdzielnie mieszkaniowe działają na zasadach podobnych jak przedsiębiorcy budowlani wznoszący budynki mieszkalne w celu sprzedaży mieszkań i że w stosunkach z członkami powinni ponosić ryzyko błędnej decyzji”. Sąd Najwyższy skrytykował ponadto, „użyte w umowie sformułowania o ustaleniu kosztu ostatecznego - zaczerpnięte z art.226 prawa spółdzielczego - przepisu pochodzącego z innego ustroju gospodarczego i służącego ochronie odmiennych celów społecznych”.

8. Biegły na stronie 4 opinii słusznie cytuje postanowienia § 11 ust.3 Statutu Spółdzielni: „koszty budowy ustalane są odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego”. Niestety, nic z tego dalej nie wynika.

W zadaniu inwestycyjnym „Migdałowa I” nie został określony wspólny koszt budowy. Koszt wybudowania metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej budynku S1 jest bez żadnego uzasadnienia drastycznie wyższy od kosztu wybudowania metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej pozostałych budynków. Podobna rozbieżność występuje gdy za podstawę obliczeń przyjmie się powierzchnię całkowitą budynków (według danych zaczerpniętych z decyzji 245/D/00/M).

Akceptując stosowaną przez spółdzielnię i biegłego metodę sumowania faktur wystawianych przez wykonawcę osobno za poszczególne budynki można wyobrazić obie sytuację, że spółdzielnia zaakceptowałaby fakturę za wybudowanie budynku S1 w wysokości 50 milionów złotych, zaś za wybudowanie pozostałych 4 budynków razem w wysokości miliona. Czy w takiej sytuacji biegły określiłby koszt budowy segmentu pozwanych w wysokości (50 mln / 16) przeszło 3 milionów złotych?

Średnią cenę metra kwadratowego powierzchni całkowitej osiedla „Migdałowa I” można w przybliżeniu określić dzieląc całkowity koszt zadania inwestycyjnego przez całkowitą

powierzchnię, czyli $51.173.737,70 / (3.112,20 + 2.757,65 + 2.757,65 + 10.905,90 + 7.113,60) = 1.920,43 \text{ zł/m}^2$. Przy tak wyliczonej średniej przybliżony koszt budowy domu pozwanych powinien wynieść **374.483,85 zł**. W rzeczywistości powinien być o wiele niższy ze względu na strych oddany w stanie surowym.

Średnią cenę metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej osiedla „Migdałowa I” można określić dzieląc całkowity koszt budowy osiedla (pomniejszony o wartość garaży i lokali użytkowych) przez powierzchnię mieszkalną, czyli $(51.173.737,70 - (16 + 20 + 22 + 142 + 48) * 21.400 + 549,12 * 3.700) / (2.066,00 + 1.919,20 + 1.919,21 + 6.690,30 + 4.222,40) = 2.606,56 \text{ zł/m}^2$. Przy tak wyliczonej średniej przybliżony koszt budowy domu pozwanych z uwzględnieniem garażu powinien wynieść $2.606,56 * 2.066 / 16 + 21.400 = 357.972,06 \text{ zł}$.

Biegły nie wykonał tych prostych rachunków. Sąd zatem powinien zastanowić się nad występującą rozbieżnością rzędu 100 tysięcy złotych pomiędzy kosztem budowy domu pozwanych określonym przez proporcje powierzchni zarówno całkowitych, jak też mieszkalnych, a wyliczeniem biegłego (strony 15 i 16 opinii). Czy są ku temu jakiegokolwiek racjonalne przesłanki?

9. Biegły na stronie 4 opinii powołuje się na uchwały Rady Nadzorczej SM Przy Metrze z dnia 17 stycznia 2001 oraz 27 sierpnia 2001. Tymczasem prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 17 grudnia 2009 roku (sygn. XXIV C 366/08) została uchylona uchwała 2/2001 z dnia 6 stycznia 2001 powołująca Radę Nadzorczą, co w sposób oczywisty wpływa na ważność wskazywanych uchwał.
10. Biegły na stronie 5 opinii słusznie cytuje zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych w SM Przy metrze. Słusznie podkreśla, iż do powierzchni użytkowej mieszkań nie wlicza się między innymi powierzchni garaży, pomieszczeń technicznych oraz poddaszy. **Jednak powierzchnie tych pomieszczeń biegły do powierzchni mieszkalnej domu pozwanych zaliczył.**

Sądy często stosują analizę semantyczną znaczenia wyrazu. Nie zrobił tego biegły. Mógł zajrzeć do słownika języka polskiego i odszukać hasło „poddasze”, lub „strych”. Widziałby, że to „*przestrzeń nad najwyższym stropem lub sklepieniem, pod pokryciem dachowym, jako najwyższa kondygnacja budynku*”, lub „*przestrzeń między stropem a ostatnią kondygnacją budynku*”. Porównałby ze stanem w jakim spółdzielnia przekazała pozwany budynek i nie miałby wątpliwości, że w ich budynku znajduje się poddasze (strych). Nawet czytając umowę, lub oglądając plany budynku musiałby napotkać nazwy: garaż, pomieszczenie techniczne, poddasze.

11. Biegły na stronach 5-7 opinii szczegółowo wyliczył składniki kosztów składających się na trzy etapy rozliczania procesu inwestycyjnego i stwierdził, iż „*koszty ogólne zadania rozlicza się zawsze na wszystkie nowobudowane budynki proporcjonalnie do ich powierzchni PUM*”. Niestety, o ile w budynkach wielorodzinnych koszty te zostały rozliczone proporcjonalnie do rzeczywistej powierzchni mieszkalnej (PUM), to w budynku S1 (domy jednorodzinne) proporcjonalnie do powierzchni całkowitej.

Nie jest to w żadnym razie miarodajne. Garaże, oraz lokale użytkowe także zostały zaprojektowane, korzystanie z nich wymaga dróg dojazdowych, zostały doprowadzone do nich media, w tym centralne ogrzewanie, ciepła i zimna woda oraz elektryczność, odprowadzane są także ścieki. Jedynym dopuszczalnym kryterium podziału kosztów pośrednich pomiędzy budynkami byłoby wzięcie za podstawę powierzchnie ogólne budynków.

12. Na stronie 8 opinii biegły potwierdza, iż budynek S1 „*składa się z 16 segmentów w zabudowie szeregowej o wysokości dwóch pełnych kondygnacji i poddasza*”. Na następnej stronie zaś „*do każdego z segmentów przylega garaż połączony pomieszczeniem, tzw. technicznym z budynkiem mieszkalnym*”. Dalszy ciąg opinii

jednak w żaden sposób nie kwestionuje zaliczenia przez spółdzielnię garażu, pomieszczenia technicznego i poddasza do powierzchni mieszkalnej (PUM).

13. Na stronie 11 opinii biegły stwierdził, że decyzja 245/D/00/MU z dnia 15-03-2000 r. Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów podaje powierzchnię zgodnie z dokumentacją projektową, co sugeruje, iż nie jest to powierzchnia rzeczywista. Nie jest to prawdą. Zgodnie z pierwotną dokumentacją projektową powierzchnia jednego segmentu miała wynosić około 188 m². Gdyby decyzja powoływała się na dane zaczerpnięte z projektu powierzchnia całkowita budynku S1 wynosiłaby 3.008 m². W trakcie budowy właściciele segmentów zwrócili się do projektanta o zlikwidowanie zlokalizowanej na parterze wnęki od strony ogródka. Z tego powodu powierzchnia każdego z segmentów wzrosła do około 195 m² i co za tym idzie powierzchnia całego budynku S1 do 3.112,20 m². Prawdą jedynie jest, iż powierzchnia ta jest liczona w świetle ścian surowych.

14. Również na stronie 11 opinii biegły wyliczył podział kosztów pośrednich i ogólnych w przeliczeniu na powierzchnię użytkową według dwóch wariantów (punkt 2.3). Pierwszy wariant opierał się na danych zaczerpniętych z decyzji 245/D/00/MU z dnia 15.03.2000r. Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów i dotyczył powierzchni użytkowych.

Jak wcześniej zostało wykazane koszty pośrednie i ogólne powinny być rozliczone proporcjonalnie do powierzchni całkowitej. Zakładając, iż prawidłowo została obliczona wartość tych kosztów w wysokości 17.612.069,76 zł i dzieląc przez powierzchnię całkowitą osiedla 26.646,80 m² otrzyma się zaledwie 660,95 zł/m² powierzchni całkowitej. Na cały budynek S1 przypadłoby zatem **2.056.876,40 zł**, nie 2.597.179,14 zł, ani tym bardziej 2.938.779,29 zł (strona 12 opinii).

Drugi wariant, który należy od razu odrzucić opierał się na opracowaniu inspektora nadzoru inż. Mirosława Siennickiego (załącznik Nr 6 do opinii). Pan inżynier zastosował „nowatorską metodę” przypisując powierzchni użytkowej budynku S1 - jego powierzchnię całkowitą ze wspomnianej decyzji (z dokładnością do 1%), zaś pozostałym budynkom - ich powierzchnię mieszkalną (z dokładnością ułamek procenta). Dzięki tej prostej operacji na papierze rzeczywista powierzchnia PUM budynku S1 wzrosła o 49% ((3.080,32 m² - 2.066,00 m²) / 2.066,00 m²), zaś sumaryczna powierzchnia PUM mieszkań w budynkach wielorodzinnych pozostała niezmienną.

Przy okazji należy wspomnieć, iż pomiary zostały dokonane przez inż. Mirosława Siennickiego 12 września 2001 roku, zaś uchwała Nr 47/2001 RN SM Przy Metrze zatwierdzająca rozliczenie inwestycji „*Migdałowa I*” została podjęta na podstawie tychże pomiarów dwa dni wcześniej - 10 września 2001.

Z podziałem kosztów garaży i lokali użytkowych według uchwały RN jest jeszcze lepiej. Lokale użytkowe, które znajdują się tylko w budynku S5 pomniejszyły również koszty budynków S2 do S4, nie pomniejszyły natomiast kosztu budynku S1. Również garaże pomniejszyły koszty budynków w zadziwiający sposób. Oczywiście kosztów budynku S1 nie pomniejszyły, natomiast pomniejszyły koszt budynku S4 zaledwie o 1,75 miliona, chociaż ich wartość w budynku S4 wyniosła ponad 3 miliony złotych.

Na analizę zasługuj także aneksowanie umowy pomiędzy SM Przy Metrze a SBDJ Stokrotka. Początkowo garaże w budynkach wielorodzinnych miały być finansowane przez ich nabywców (umowa o zastępstwo inwestorskie). Aneks numer 4 do umowy o zastępstwo wprowadził podwyższone ceny powierzchni mieszkalnej w budynkach wielorodzinnych oraz powierzchni całkowitej w budynku S1. Natomiast aneks 5 w stosunku do aneksu 4 do umowy o zastępstwo inwestorskie de facto obniżył cenę metra kwadratowego mieszkań w budynkach wielorodzinnych, gdyż garaże w budynkach S2-S5 miały być budowane w ramach wynagrodzenia za wybudowanie powierzchni mieszkalnej. Cenę powierzchni mieszkalnej po aneksie 5 w budynkach wielorodzinnych bez uwzględnienia narzutu na koszty ogólne i pośrednie można oszacować mnożąc

stawki przez powierzchnię mieszkalną, odejmując wartość garaży i dzieląc przez powierzchnię mieszkalną.

Budynki S2-S4 $((1.919,20 + 1.919,21 + 6.690,30) * 2.150 - (20 + 22 + 142) * 20.000) / (1.919,20 + 1.919,21 + 6.690,30) = 1.800,48 \text{ zł/m}^2$.

Budynek S5 $(4.222,40 * 2.180 - 48 * 20.000) / 4.222,40 = 1.952,64 \text{ zł/m}^2$.

Przy uwzględnieniu siedmioprocentowego podatku VAT będą to odpowiednio **1.926,51 zł m²**, oraz **2.089,32 zł/m²**.

Jednocześnie rzeczywista cena metra kwadratowego powierzchni mieszkalnej budynku S1 bez uwzględnienia narzutu na koszty ogólne i pośrednie na podstawie załącznika Nr 5 do opinii oraz decyzji 245/D/00/MU wynosi $(5.053.258,21 / 2.066)$ **2445,91 zł/m²**.

15. Na stronie 12 opinii biegły przyjął koszt wybudowania budynku S1 w wysokości 5.053.258,21 zł. Na tę kwotę składają się zarówno planowane roboty budowlane, jak też roboty wykonane na zlecenie indywidualne. Taki sposób liczenia zawiera metodologiczny błąd. Część właścicieli segmentów zgłaszała szerszy zakres robót dodatkowych. Pozwani nie zamawiali wykonania piwnicy, nie zamawiali zamiany okien kuchni na większe, nie zamawiali zamontowania dodatkowych okien na poddaszu. Zostali natomiast przez biegłego obciążeni kosztem tych robót.

16. Na stronie 12 biegły obliczył koszt metra kwadratowego segmentu pozwanych w dwóch wariantach. Drugi wariant (2.5.4) oczywiście jest niewiarygodny z powodów opisanych w jednym z poprzednich punktów, gdyż przy rozdziale kosztów ogólnych i pośrednich inż. Mirosław Siennicki posłużył się niejednolitymi kryteriami: powierzchnią ogólną budynku S1 i powierzchnią mieszkalną w budynkach pozostałych.

Pierwszy wariant (2.5.3) wylicza, co trzeba bardzo mocno podkreślić, cenę metra kwadratowego powierzchni ogólnej segmentu i oczywiście nie jest prawidłowy ze względu na poprzednio obliczony przez biegłego rozdział kosztów ogólnych pomiędzy poszczególne budynki na podstawie wersji powierzchni użytkowej określonej w decyzji 245/D/00/MU.

17. Na stronie 12 i 13 opinii biegły wylicza składniki obniżające koszt budowy przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej. Niestety, znowu następuje pomieszanie pojęć. Wariant pierwszy opiera się na powierzchni użytkowej określonej w decyzji 245/D/00/MU. Wariant drugi wątpliwych wyliczeniach inż. Mirosława Siennickiego.

Wprawdzie tym razem pozwani „zarobiliby” na metrze kwadratowym pojedyncze złotówki, ale nie zmienia to faktu, że w podziale odsetek i kar umownych nie zostały uwzględnione garaże i lokale użytkowe.

18. Na stronie 13 opinii biegły rozważa koszt budowy garaży i opiera się na uchwale Nr 47/2001 RN SM Przy Metrze. Biegły słusznie zauważa, iż według uchwały cena miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym (21.400 zł) jest znacznie niższa, niż w garażu pozwanych. Z tego oczywistego spostrzeżenia nie płynie jednak żaden wniosek.

19. Na końcu strony 13 i początku 14 biegły cytuje treść uchwały Nr 21/98 RN SM Przy Metrze w sprawie zasad rozliczania inwestycji budowlanych. Szkoda, że nie precyzyjnie.

Biegły przypomniał, iż do powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) nie wlicza się garaży. Pominął natomiast dalszą część uchwały. Do PUM nie wlicza się również między innymi powierzchni poddaszy i pomieszczeń technicznych. Po odjęciu od ogólnej powierzchni segmentu pozwanych (195 m²) powierzchni garażu (15,6 m²), pomieszczenia technicznego (5,6 m²) i poddasza (50,54 m²) - PUM wyniesie zaledwie 123,26 m². I jest zbliżona, do powierzchni mieszkalnej jednego segmentu z decyzji 245/D/00/MU $(2066,00 \text{ m}^2 / 16 = 129,125 \text{ m}^2)$.

Cena metra kwadratowego powierzchni PUM segmentu pozwanych po rozdzieleniu kosztów ogólnych i pośrednich wyniesie zatem $(5.053.258,21 + 2.056.876,40) / 2.066,00$ czyli **3.341,50 zł/m²**. Gdyby zastosować metodę rozdziału kosztów ogólnych i pośrednich według kryteriów przyjętych w opinii cena metra PUM wyniosłaby jeszcze więcej: 3.703,02 zł/m² oraz 3.868,36 zł/m². Dla przypomnienia - cena PUM w budynkach wielorodzinnych zgodnie z uchwałą 47/2001 z dnia 10 września 2001 RN SM Przy Metrze wynosi 2.429,68 zł/m².

20. Na stronie 14 opinii biegły powołuje się na scalone normy wyceny budowli i budynków Nr 55 z I kwartału 2001 wydane przez WACETOB, gdyż w tym okresie było dokonywane rozliczenie. Trudno zrozumieć dlaczego biegły opiera się na danych z okresu rozliczenia, a nie na danych z okresu wznoszenia garaży. Garaże były przecież budowane w latach 1997-1999, a koszt metra kwadratowego był w tym okresie z pewnością niższy. Niezrozumiałe jest powoływanie się na scalone normy. Przecież biegły miał do dyspozycji pełną dokumentację, w tym faktury. Czy na podstawie dostępnych dokumentów nie można określić kosztu budowy garażu w segmencie pozwanych?
21. Także na stronie 14 opinii biegły w punktach 2.9.1.c oraz 2.9.2.c bierze za podstawę niewłaściwą powierzchnię użytkową mieszkania (PUM) od powierzchni ogólnej odejmuje tylko powierzchnię garażu. Nie uwzględnia zaś, że zgodnie z uchwałą Nr 21/98 RN SM Przy Metrze w sprawie zasad rozliczania inwestycji budowlanych do PUM nie wlicza się powierzchni pomieszczeń technicznych i poddaszy.
22. W podsumowaniu na stronie 15 opinii słusznie stwierdza, iż **„strona powodowa sama ustalając zasady rozliczania inwestycji sama ich w praktyce nie respektowała”** i przytacza na tę okoliczność kilka przykładów. Zabrakło jednak najważniejszego stwierdzenia, iż **segment pozwanych został rozliczony według powierzchni całkowitej, mieszkania w budynkach S2-S5 zaś według powierzchni PUM.**
23. We wnioskach końcowych na stronach 15 i 16 biegły przyjął jednoznacznie cenę metra kwadratowego garażu w wysokości 1.800 zł.m², pomimo, że powoływał się na „scalone normy”, według których koszt wynosił od 1.500 do 1.800 zł/m². Nie uzasadnił ani wyboru kwoty, ani dlaczego przyjął dane z okresu rozliczenia, zamiast budowy, ani dlaczego nie przyjął średniej ceny metra kwadratowego garażu z budynków S2-S5.
24. Również na stronach 15 i 16 opinii biegły podaje w wariantach Ia oraz IIa nieprawdziwe wielkości powierzchni mieszkalnych. Zgodnie z uchwałą 21/98 RN SM Przy Metrze w sprawie zasad rozliczania inwestycji budowlanych do powierzchni mieszkalnej (PUM) nie wlicza się garażu, oraz pomieszczeń technicznych i poddaszy (punkty 2.9.1.c i 2.9.2.c na stronie 14 opinii).
25. Podsumowując należy stwierdzić, iż opinia biegłego jest niemiarodajna, gdyż:
 - a) została sporządzona z założeniem, iż należy określić „kwotę niedopłaty”,
 - b) Biegły dla udowodnienia z góry założonej tezy przywoływał nieadekwatne do sytuacji przepisy i orzeczenia sądowe.
 - c) Biegły posługiwał się niejednorodnymi kryteriami określającymi „powierzchnię użytkową” w segmencie pozwanych oraz budynkach wielorodzinnych,
 - d) Biegły nie podał żadnych racjonalnych powodów dla których wybudowanie metra kwadratowego segmentu pozwanych miałoby kosztować znacznie więcej, niż metra kwadratowego budynków wielorodzinnych, licząc zarówno według powierzchni całkowitych, jak też według zasad obliczania powierzchni ustalonych przez spółdzielnię (PUM).

- e) Biegły nie zadał sobie trudu, aby oszacować średnią cenę metra kwadratowego w całym osiedlu Migdałowa I i porównać ją z ceną metra segmentu pozwanych - stosując oczywiście jednolite kryterium definicji powierzchni.

Mając powyższe zastrzeżenia na uwadze , wnoszę o zobowiązanie biegłego do udzielenia na nie odpowiedzi na piśmie .

Pismo niniejsze zostało wysłane bezpośrednio na adres pełnomocnika Powódki - r.pr. Jolanty Trojanowskiej , na dowód czego załączam dowód nadania .