

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

sygn. **XXIV C 830/11**

powód:

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

pozwani:

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

sygn. **XXIV C 830/11**

Pismo procesowe pozwanego

Podtrzymuję stanowisko, iż moje rozliczenie ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze powinno odbywać się według zasad określonych w umowie 210 z dnia 23 sierpnia 1997, ponieważ w momencie podpisywania umowy nie byłem członkiem spółdzielni. **Zgodnie z § 22 umowy do rozstrzygania sporów mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.** Takie jest też orzecznictwo sądów. Jako przykład zacytuję fragment uzasadnienia CKN 1135/97, które jest analogiczne do sytuacji w jakiej się znalazłem. 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**”.

Posługując się logiką uzasadnienia przywołanego prze biegłą wyroku III CZP 78/87 można by stwierdzić, iż Skarb Państwa nie powinien ponosić odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez funkcjonariusza państwowego, gdyż obywatel przez uczestnictwo w wyborach może wpływać na przestrzeganie prawa przez funkcjonariuszy publicznych i musi ponosić konsekwencje niegospodarności organów państwa. Oczywiście bzdura.

Uzasadnienie wyroku z czasów realnego socjalizmu nie odpowiada późniejszym standardom. Artykuł 76 uchwalonej 2 kwietnia 1997 roku Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej stwierdza, iż „władze publiczne chronią konsumentów, użytkowników i najemców przed działaniami zagrażającymi ich zdrowiu, prywatności i bezpieczeństwu oraz przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi”. Czy niewywiązywanie się przez

spółdzielnię mieszkaniową z postanowień legalnie zawartej umowy jest uczciwą praktyką?

Za swój segment powinienem zapłacić kwotę wynikającą z pomnożenia powierzchni całkowitej bez poddasza przez stawkę 1 500 zł/m² oraz pomnożenia powierzchni poddasza przez stawkę 750 zł/m² zapisaną w § 10 umowy 210. Do tak obliczonej sumy powinna zostać dodana wartość podatku VAT w wysokości 7%, oraz uwzględniona waloryzacja w wysokości około 6%. Całość powinna być powiększona o wartość robót dodatkowych i pomniejszona o kosztorysową wartość robót zaniechanych. Za segment powinienem zapłacić **295 604,86 zł** (((195-50,4)*1 500 + 50,4 * 750) * 1,07 * 1,06 + 11 889,36 – 5 165,24). Ponieważ zapłaciłem 100 tysięcy więcej – nie może być mowy o jakiegokolwiek dopłacie.

Nie będąc członkiem spółdzielni nie mogłem wpływać na jej decyzje. Pomimo wyraźnego zastrzeżenia zawartego w § 12 umowy nie zostałem także poinformowany o wzroście kosztów budowy wynikającego z podpisanego aneksu do umowy z inwestorem zastępczym podwyższającego cenę wybudowania metra kwadratowego w budynku S1 - **z 1 480 zł za powierzchnię mieszkalną do 2 150 zł za powierzchnię całkowitą**. Powyższe kwoty zostały określone w § 3 umowy o zastępstwo inwestorskie (Załącznik Nr 2) oraz w § 2 aneksu Nr 4 do umowy o zastępstwo inwestorskie (Załącznik Nr 3). Aneks zwiększył bazowe wynagrodzenie wykonawcy (bez VAT i waloryzacji) za jeden segment z 212 400 zł (129 * 1 480 + 20 000) do 365 070 zł ((195 – 50,4) * 2150 + 50,4 /2 * 2150). **Różnica wynosi ponad 70%**. Podkreślam jeszcze raz – pomimo obowiązku spółdzielni zataiła przede mną ten istotny fakt. **O istnieniu aneksu do umowy o zastępstwo inwestorskie dowiedziałem się dopiero w 2007 roku**, kiedy zapoznałem się z kolejną opinią biegłego.

W uzupełnieniu zastrzeżeń mojego pełnomocnika mec. Marcina Jędrzejczyka do opinii biegłej mgr. Marii Fuchs jeszcze raz przypominam, 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**. Gdyby Wysoki Sąd miał wątpliwości jak należy potraktować poddasze mojego segmentu przedstawiam **fotografię poddasza** (Załącznik Nr 1) w takim stanie, w jakim zostało mi przekazane przez spółdzielnię. Stan ten wynika z postanowienia § 2 aneksu Nr 4 do umowy o zastępstwo inwestorskie (Załącznik Nr 3). Zaznaczam, iż położenie instalacji elektrycznej i belek stropowych zleciłem podwykonawcom na własny koszt.

W dniu 26 stycznia 2012 złożyłem w niniejszym postępowaniu wniosek dowodowy w sprawie materiałów źródłowych do decyzji 245/D/00/M. **Wniosek nie został przez Wysoki Sąd rozpatrzony**. Podobny wniosek dowodowy złożyłem także w procesie wytoczonym mi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” w sprawie należności czynszowych. Przesłane przez Urząd Dzielnicy Warszawa Ursynów materiały znajdują się na kartach 997-1023 sprawy IIC 7/12 toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa. W dostarczonych Sądowi Rejonowemu materiałach (załącznik Nr 4) znajdują się rzeczywiste wartości PUM (powierzchni użytkowej mieszkań) ustalone zgodnie z zasadami cytowanymi przez biegłą na stronie 5 opinii.

PUM stosowany przez spółdzielnię mieszkaniową dla budynku S1, czyli 16 identycznych segmentów w zabudowie szeregowej jest tożsamy z powierzchnią mieszkalną określaną w decyzji 245/D/00/M. Jako dowód przedstawiam (załącznik Nr 5) kartę ewidencyjną d/s statystyki sporządzoną przez działającego w imieniu spółdzielni „Przy Metrze” inż. Mirosława Siennickiego. PUM budynku S1 wynosi **2066 m²** i jest oczywiście identyczny z powierzchnią mieszkalną budynku S1 określoną w decyzji 245/D/00/M. Tym samym powierzchnia PUM mojego segmentu (2066 dzielone przez 16) wynosi **129,125 m²**.

W materiałach źródłowych znajduje się również zestawienie zbiorcze (Załącznik Nr 6) powierzchni budynków S1-S5 także sporządzone przez działającego w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” inż. Mirosława Siennickiego. Powierzchnia PUM całego osiedlu wynosi **16 807,2 m²**.

Biegła Maria Fuchs na stronach 4-7 obszernie cytuje zasady rozliczania kosztów inwestycji budowlanych uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni. Przypomina terminologię i określa używaną we wzorach obliczeń kosztów PUM jako powierzchnię użytkową mieszkań. W dalszych zaś wyliczeniach poczynając od strony 11 opinii za podstawę obliczeń przyjmowała powierzchnię użytkową z decyzji 245/D/00/M. Powinna posługiwać się powierzchnią mieszkalną, gdyż jest ona tożsama z powierzchnią użytkową mieszkań – PUM.

Nawet bez kwestionowania wysokości kwot wynikających z sumowania wartości faktur znajdujących się w załączniku Nr 1 do opinii wykażę, iż **opinia biegłej jest niemiarodajna**. Przypomnę, iż zgodnie z zasadami obowiązującymi w spółdzielni w etapie II koszty pośrednie i ogólne rozlicza się (strona 6 opinii) proporcjonalnie do powierzchni PUM. Biegła powinna całość kosztów ogólnych i pośrednich podzielić przez 16 807,2 m² (PUM), a nie przez 19 407,90 m² (powierzchnia użytkowa). Zatem udział kosztów ogólnych w jednym metrze kwadratowym PUM powinien wynosić **1047,89 zł**.

W punkcie 2.4 (strona 12 opinii) koszt budynku S1 (Kb) powinien wynieść (5 053 258,21 + 2066 * 1047,89) 7 218 198,95 zł.

W punkcie 2.5 (strona 12 opinii) **biegła powinna zastosować wzór ze strony 6 opinii:**

$$S_{kb} = (K_b - K_{bg} - K_{lu} - K_{rd} + K_{rz}) / PUM$$

Biegła natomiast jedynie podzieliła K_b przez powierzchnię użytkową. **Powinna między innymi odjąć koszt 16 garaży (K_{bg})**. Nie było potrzeby przywoływania (strona 14 opinii) scalonych norm wydanych przez firmę WACETOP Sp. z o. o. Wartość garażu może być dowolna, gdyż odjęcie wartości garaży w celu obliczenia S_{kb} będzie później skompensowane dodaniem jego wartości – jak to biegła zrobiła na stronach 15 i 16 opinii. Można roboczo przyjąć, iż wartość garażu wyniesie 21 400 zł – tyle co w budynkach wielorodzinnych (§ 3 umowy o zastępstwo inwestorskie – załącznik Nr 2). **Biegła powinna również odjąć koszt robót dodatkowych w budynku (K_{rd})**, czyli pozycje 28, oraz 31 załącznika Nr 1 do opinii – 204 674,83 zł i wynik odejmowania podzielić przez PUM – 2066 m². W równaniu należałoby ponadto uwzględnić kosztorysową wartość robót zaniechanych. Tego zestawienia jednak w opinii nie ma.

Biegła powinna otrzymać wynik ((7 218 198,95 – 342 400,00 – 204 674,83) / 2066) na poziomie **3229 zł/m²** PUM. Tymczasem według obliczeń biegłej cena metra kwadratowego mojego segmentu wynosi (punkt 2.5.3, strona 12 opinii) **2 462,90 zł.m²**.

Ponad 30 procentowa różnica $((3\,229 - 2\,462,90) / 2\,462,90)$ wynika za faktu, że biegła obliczyła cenę posługując się nie tylko błędnym wzorem, ale również używając pojęcia powierzchni użytkowej zaczerpniętym z decyzji 245/D/00/M, zamiast powierzchni PUM. Parafrazując stary dowcip czym różni się PUM od powierzchni użytkowej można powiedzieć, że tym czym krzesło od krzesła elektrycznego.

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**. **Wysoki Sąd przed wydaniem wyroku powinien sprawdzić, czym miałyby być uzasadniona sytuacja, gdy cena metra kwadratowego PUM w jednym budynku jest o 1/3 wyższa od ceny metra kwadratowego w pozostałych budynkach** $((3\,229 - 2\,429,68) / 2\,429,68)$ wnoszonych jednocześnie w ramach jednego zadania inwestycyjnego.

Z mojego doświadczenia wynikającego z dwunastoletniego procesowania się ze Spółdzielnią Mieszkaniową Przy Metrze wynika, że sędziowie w Polsce czują się zwolnieni od myślenia, uzasadniając wyroki dowolnie bzdurną opinią „biegłego”. Zauważyłem też, że sędziowie nie czytają pism procesowych składanych przez nie prawnika. Poza apelacją w sprawie czynszowej w uzasadnieniach wyroków nie znalazłem żadnego odniesienia do podnoszonych przeze mnie okoliczności. Jestem informatykiem, nie znam żargonu prawniczego, piszę językiem powszechnie w kraju używanym, czy przez to moje argumenty nie zasługują na analizę? Czy pani sędzia na uwagę męża, że zupa jest niesłona odpowiada „twoje ustnie wyrażone stanowisko jest nieuprawnione”, zamiast zwykłego „jak ci nie smakuje – to nie jedz”?

Proszę, aby Wysoki Sąd zechciał zauważyć, iż **biegła nie rozróżnia pojęć** „powierzchnia użytkowa” i „powierzchnia użytkowa mieszkań”. Proszę także zwrócić uwagę, iż dokonując obliczenia „rzeczywistych kosztów budowy domu jednorodzinnego” biegła najpierw zsumowała faktury jakimi została obciążona przez inwestora zastępczego i wykonawców, wyliczyła należność przypadającą na mój dom, a później dodała „wartość garażu”. Dokonując obliczeń **powinna od wartości faktur obciążających budynek S1 odjąć wartość garaży** według wzoru zacytowanego na 6 stronie opinii.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

Załączniki:

1. Fotografia poddasza mojego segmentu.
2. Umowa o zastępstwo inwestorskie.
3. Aneks Nr 4 do umowy o zastępstwo inwestorskie.
4. Pismo Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów z 30 marca 2012
5. Karta ewidencyjna ds. statystyki dla budynku S1
6. Zbiorcza karta ewidencyjna ds. statystyki osiedla Migdałowa I