

Krzysztof Gargas
02-792 Warszawa
ul. Lanciego F. M. 9a

Warszawa 12 sierpnia 2013

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa
ul. Lanciego F. M. 9b

Pani Małgorzata Kluziak
Prezes Sądu Okręgowego w Warszawie
00-898 Warszawa, Al. Solidarności 127

sygn. **XXIV C 174/10**

XXIV C 830/11

Skarga na biegłą mgr Marię Fuchs

Składając skargę na biegłą Marię Fuchs zam. 00-172 Warszawa, ul. Dzika 6 m 296 domagamy się wykreślenia jej z listy biegłych Sądu Okręgowego w Warszawie ze względu na niekompetencję .

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

Obydwaj zostaliśmy pozwani przez Spółdzielnię Mieszkaniową Przy Metrze w identycznej sprawie o dopłatę do wkładu budowlanego. Obydwaj podpisaliśmy ze spółdzielnią identyczne umowy. Obydwaj w momencie podpisywania umów nie byliśmy członkami spółdzielni. Budowa naszych domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej wznoszonych w ramach osiedla Migdałowa I została rozpoczęta w roku 1997, a ukończona 15 marca 2000 roku. Nasze domy mają identyczny układ i identyczne powierzchnie. Obydwaj w trakcie budowy wpłaciliśmy na żądanie spółdzielni identyczne kwoty. Spółdzielnia do dokonania „ostatecznego rozliczenia” zażądała od nas identycznych dopłat do wkładu budowlanego.

W obydwóch toczących się przez Sądem Okręgowym w Warszawie sprawach została powołana biegła Maria Fuchs. Najpierw 20 kwietnia 2012 w sprawie o sygnaturze XXIV C 830/11 sporządziła opinię dotyczącą *ustalenia rzeczywistych kosztów budowy domu*

jednorodzinnego oraz określenia niedopłaty do wkładu budowlanego. Według tej opinii koszt budowy domu w czterech wariantach zawierał się w granicach od 454 068,57 do 483 694,01 zł.

Po miesiącu – 31 maja 2012 roku biegła Maria Fuchs sporządziła opinię w sprawie o sygnaturze XXIV C 174/10. Pomimo tego, że sytuacja faktyczna w obydwóch sprawach była identyczna – koszt budowy domu był o ponad 30 tysięcy większy i również czterowariantowo zawierał się w granicach od 491 743,64 do 514 974,26 zł.

Początkowe 11 stron obydwóch opinii są identyczne. Identyczne są także znajdujące się w zestawieniu załączniki. Wyjątkiem jest pozycja 1 z załącznika Nr 1 do opinii. Na temat tej różnicy napiszemy w dalszej części skargi. Pomijając fakt, że dwukrotne branie pieniędzy za wykonanie bliźniaczej opinii jest wątpliwe moralnie należy podkreślić, że opinia posiada szereg dyskwalifikujących ją wad, które oczywiście zostały zgłoszone w pismach procesowych.

błędy powielane w dwóch opiniach

Najbardziej jaskrawe przykłady nierzetelności zwiększających obliczony koszt budowy to:

1. Biegła zamiennie używała pojęć powierzchnia całkowita, powierzchnia użytkowa i powierzchnia użytkowa mieszkań, chociaż w aktach obydwóch spraw znajdowała się decyzja 245/D/00/MU Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów, gdzie zostały podane przez inspektora nadzoru z ramienia spółdzielni te trzy rodzaje powierzchni dla wszystkich budynków wznoszonych w ramach osiedla *Migdałowa I*. O tym, że różnice są znaczne świadczy zestawienie dla budynku S1 (domki szeregowy). Powierzchni całkowita wynosi 3112 m², użytkowa – 2862 m², a powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) – 2066 m². Biegła posługiwała się niejednorodnymi kryteriami, w przypadku bloków – powierzchnią PUM, w przypadku segmentów – powierzchnią użytkową.
2. Biegła nieprawidłowo rozliczyła koszty ogólne zadania inwestycyjnego przypisując je dla bloków proporcjonalnie do powierzchni PUM, a dla segmentów proporcjonalnie do powierzchni całkowitej.
3. Biegła podzieliła wartość robót wykonanych na indywidualne zamówienie pomiędzy wszystkich inwestorów, niezależnie od wartości tych robót w przypadku poszczególnych mieszkań, czy segmentów – obciążając ich kosztami robót zamówionych przez sąsiadów.
4. Biegła niekonsekwentnie oparła się na zasadach rozliczania inwestycji budowlanych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni *Przy Metrze*. Do powierzchni PUM nie zaliczyła garaży, ale wbrew uchwale zaliczyła poddasza i pomieszczenia techniczne., Niezgodnie z Uchwałą 21/98 Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze” z dnia 14.05.1998 r.
5. Biegła w zacerpniętym z uchwały RN SM *Przy Metrze* wzorze na średni koszt budowy pominęła koszt budowy garażu.
6. Biegła w obydwóch przypadkach do kosztu budowy doliczyła hipotetyczną cenę garażu, jako koszt poniesiony przez spółdzielnię pomimo, że wykonawca nie wystawił osobnej faktury za wybudowanie garaży. W rzeczywistości spółdzielnia zapłaciła wykonawcy za garaże pozwanych w ramach wynagrodzenia za wybudowanie powierzchni ogólnej segmentów. Wynika to z treści aneksu Nr 4 do umowy zawartej z wykonawcą. Doliczenie kosztu garażu według przytoczonych przez biegłą norm WACETOB stanowi obciążenie pozwanych kosztami, których spółdzielnia nie poniosła.

7. Biegła nie weryfikowała rozdziału kosztów wybudowania powierzchni użytkowych oraz garaży w budynkach wielorodzinnych oraz obciążenia tymi kosztami poszczególnych budynków.

sztuczne podwyższenie kosztów w drugiej opinii

Wykazane wcześniej błędy tylko z ogromną dozą dobrej woli można byłoby zrzucić na karb nieświadomej niekompetencji biegłej. Jednak nie sposób taką nieświadomością tłumaczyć ewidentne naciąganie kosztów do poziomu roszczenia zgłaszanego przez spółdzielnię W pierwszej z opinii do sprawy XXIV C 830/11 biegła rozpisała w kolumnie 6 załącznika Nr 1 wykopy oraz stany zero budynków S1-S5 mniej, lub bardziej proporcjonalnie do ich powierzchni. Oczywiście nie według jednolitych zasad, ale z zachowaniem pozorów. W drugiej opinii do sprawy XXIV C 174/10 przesunęła te koszty do kolumn 7-11 załącznika Nr 1 i w równej wysokości obciążyła nimi bezpośrednio budynki S1-S5.

Operacji nie da się racjonalnie wytłumaczyć. Powierzchnie budynków są bardzo różne. Przykładowo budynek S4 ma powierzchnię kilkukrotnie większą, niż budynek S1. Poza tym pod budynkami S2, S3, S4 i S5 znajdują się w głębokich wykopach garaże podziemne. Budynek S1 ma płytkie fundamenty, bo nie posiada garaży podziemnych. Nie ulega wątpliwości, że koszty wykopów, fundamentów i stropów nad garażami podziemnymi w budynkach S2, S3, S4 i S5 wielokrotnie przewyższały koszty wykonania fundamentów budynku S1.

Przedstawione argumenty jednoznacznie wskazują, iż postępowanie biegłej nie da się wytłumaczyć racjonalnie. Wyraźnie widać, że opinia była tak sporządzona, aby otrzymać z góry założony wynik.

z poważaniem

z poważaniem

Krzysztof Gargas

Zbigniew Sarata

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1 do opinii w sprawie XXI C 174/10
2. Załącznik Nr 1 do opinii w sprawie XXI C 830/11

Załącznik nr 1

Zestawienie faktur wystawionych przez inwestora zastępczego firmie "Stokrotka" oraz przez firmę FOS-POL

XXIV C 174/10

Lp.	Nr faktury	Czego dotyczy	Faktura		Pośrednie i ogólne	Kwota obciąża koszty				
			Data	Kwota		S-1	S-2	S-3	S-4	S-5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Faktury wystawione przez inwestora zastępczego firmie "Stokrotka"										
1.	5/09/98	-	01.09.98	21 478 234,12 zł	-	-	-	-	-	-
		Roboty przygotowawcze			3 081 600,00 zł	-	-	-	-	-
		Wykopy (S-1 do S-5)			-	168 624,72 zł	168 624,72 zł	168 624,72 zł	168 624,72 zł	168 624,74 zł
		Stany "zero" (S-1 do S-5)			-	1 098 922,10 zł	1 098 922,10 zł	1 098 922,10 zł	1 098 922,10 zł	1 098 922,10 zł
		Nadzory budowlane			535 000,00 zł	-	-	-	-	-
		Stany surowe				1 605 000,00 zł	1 059 300,00 zł	1 059 300,00 zł	5 136 000,00 zł	2 664 300,00 zł
2.	6/09/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg na osiedlu	01.09.98	711 710,50 zł	711 710,50 zł	-	-	-	-	-
3.	7/09/98	-	01.09.98	1 824 200,20 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	-	373 162,50 zł	433 350,00 zł	-	-
		Stany wykończeniowe: stolarka PCV, roboty instalacyjne			-	-	189 004,80 zł	189 004,80 zł	439 213,60 zł	200 464,50 zł
4.	9/10/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, sieć ciepła, sieć energeryczna osiedla	01.10.98	1 008 368,00 zł	1 008 368,00 zł	-	-	-	-	-
5.	10/10/98	-	01.10.98	2 063 729,33 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	291 789,00 zł	100 312,50 zł	80 250,00 zł	203 674,50 zł	177 620,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	68 726,10 zł	78 752,00 zł	283 507,20 zł	658 820,40 zł	120 277,63 zł
6.	11/10/98	-	30.10.98	3 976 964,23 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	534 946,50 zł	200 625,00 zł	200 625,00 zł	611 023,50 zł	759 593,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	320 721,80 zł	204 755,20 zł	315 008,00 zł	549 017,00 zł	280 649,23 zł
7.	12/10/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, sieci ciepłe, sieci energeryczne	30.10.98	496 078,75 zł	496 078,75 zł	-	-	-	-	-
8.	16/12/98	Sieci w granicach lokalizacji osiedla	08.12.98	224 780,25 zł	224 780,25 zł	-	-	-	-	-
9.	18/12/98	-	08.12.98	2 293 735,46 zł	-	-	-	-	-	-
		Stan surowy			-	145 894,50 zł	60 187,50 zł	40 125,00 zł	407 349,00 zł	137 923,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	297 813,10 zł	157 504,00 zł	157 504,00 zł	274 508,50 zł	400 926,86 zł
		Nadzory budowlane			214 000,00 zł	-	-	-	-	-
10.	2/01/99	-	18.01.99	1 731 472,93 zł	-	-	-	-	-	-
		Sieci w granicach lokalizacji			339 297,00 zł	-	-	-	-	-
		Roboty budowlane w budynkach			-	134 606,00 zł	157 504,00 zł	157 504,00 zł	274 508,50 zł	668 053,43 zł

Zestawienie faktur wystawionych przez inwestora zastępczego firmę "Stokrotka" oraz przez firmę FOS-POL

Lp.	Nr faktury	Czego dotyczy	Faktura		Kwota obciąża koszty					
			Data	Kwota	Pośrednie i ogólne	S-1	S-2	S-3	S-4	S-5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Faktury wystawione przez inwestora zastępczego firmę "Stokrotka"										
1.	5/09/98	-	01.09.98	21 478 234,12 zł	-	-	-	-	-	-
		Roboty przygotowawcze			3 081 600,00 zł	-	-	-	-	-
		Wykopy			843 123,62 zł	-	-	-	-	-
		Stany "zero"			5 494 610,50 zł	-	-	-	-	-
		Nadzory budowlane			535 000,00 zł	-	-	-	-	-
		Stany surowe				1 605 000,00 zł	1 059 300,00 zł	1 059 300,00 zł	5 136 000,00 zł	2 664 300,00 zł
2.	6/09/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg na osiedlu	01.09.98	711 710,50 zł	711 710,50 zł	-	-	-	-	-
3.	7/09/98	-	01.09.98	1 824 200,20 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	-	373 162,50 zł	433 350,00 zł	-	-
		Stany wykończeniowe: stolarka PCV, roboty instalacyjne			-	-	189 004,80 zł	189 004,80 zł	439 213,60 zł	200 464,50 zł
4.	9/10/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, wodociąg, sieć ciepła, sieć energeryczna osiedla	01.10.98	1 008 368,00 zł	1 008 368,00 zł	-	-	-	-	-
5.	10/10/98	-	01.10.98	2 063 729,33 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	291 789,00 zł	100 312,50 zł	80 250,00 zł	203 674,50 zł	177 620,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	68 726,10 zł	78 752,00 zł	283 507,20 zł	658 820,40 zł	120 277,63 zł
6.	11/10/98	-	30.10.98	3 976 964,23 zł	-	-	-	-	-	-
		Stany surowe			-	534 946,50 zł	200 625,00 zł	200 625,00 zł	611 023,50 zł	759 593,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	320 721,80 zł	204 755,20 zł	315 008,00 zł	549 017,00 zł	280 649,23 zł
7.	12/10/98	Kanalizacja sanitarna, deszczowa, sieci ciepłe, sieci energeryczne	30.10.98	496 078,75 zł	496 078,75 zł	-	-	-	-	-
8.	16/12/98	Sieci w granicach lokalizacji osiedla	08.12.98	224 780,25 zł	224 780,25 zł	-	-	-	-	-
9.	18/12/98	-	08.12.98	2 293 735,46 zł	-	-	-	-	-	-
		Stan surowy			-	145 894,50 zł	60 187,50 zł	40 125,00 zł	407 349,00 zł	137 923,00 zł
		Stany wykończeniowe			-	297 813,10 zł	157 504,00 zł	157 504,00 zł	274 508,50 zł	400 926,86 zł
		Nadzory budowlane			214 000,00 zł	-	-	-	-	-
10.	2/01/99	-	18.01.99	1 731 472,93 zł	-	-	-	-	-	-
		Sieci w granicach lokalizacji			339 297,00 zł	-	-	-	-	-