

Warszawa, dnia 21.11.2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie
V Wydział Cywilny Odwoławczy
ul. Płocka 9
01 - 231 Warszawa

Powódka:
Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przy Metrze"
adres w aktach
reprezentowana przez
radcy prawnego Monikę Piwońską
radcę prawnego Katarzynę Kołodziejską
ul. Lwowska 5 lok. 11
00 - 660 Warszawa

Pozwani:
Zofia Maciejewska - Sarata
Zbigniew Sarata
reprezentowani przez
adwokata Piotra Terleckiego
ul. Dmochowskiego 2 lok. 4
00 - 427 Warszawa

Sygnatura akt: V Ca 3322/15

Pismo powódki

Działając w imieniu powódki, w wykonaniu zobowiązania tut. Sądu do złożenia uwag do opinii biegłej G. Rudnickiej, niniejszym wskazuję co następuje.

Nie kwestionuję wyliczeń biegłej w zakresie wskazania wysokości zaległości obciążających pozwanych wobec Spółdzielni i których powódka dochodzi w niniejszym postępowaniu. Tym samym, nie kwestionuję wniosku biegłej sformułowanego na stronie numer 56:

"Według wyliczeń biegłego na dzień złożenia pozwu **należność Powódki wraz ze skapitalizowanymi odsetkami od nieterminowej zapłaty przez pozwanych winna wynosić 12.738,88 zł.** co oznacza, że kwota żądana przez Powódkę jest niższa niż to wynika z rozliczeń wpłat Pozwanych zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 451 § 1 k.c."

Ponadto biegła w sposób prawidłowy wskazała, że:

"Odpowiadając na tezę dowodową w "I" wariantcie niniejszej opinii biegły ustalił, że **naliczenia przez Powodową Spółdzielnię opłat eksploatacyjnych dochodzonych pozwem są zgodne z podjętymi w tym zakresie uchwałami organów Spółdzielni**". (strona numer 58 opinii).

Jeśli chodzi o dalsze zastrzeżenia biegłej tj. przyjęcie dwóch wariantów rozliczeń, powołuję się w tym miejscu na ściśle oznaczoną tezę dowodową w brzmieniu (postanowienie z dnia 07.07.2016 r.):

"Uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścić dowód z opinii biegłego do spraw księgowości na okoliczność weryfikacji prawidłowości naliczenia opłat eksploatacyjnych dochodzonych pozwem na podstawie oryginałów uchwał organów spółdzielni oraz dokumentacji księgowej i rachunkowej znajdującej się w posiadaniu spółdzielni jednocześnie zobowiązując spółdzielnię do udostępnienia całej dokumentacji biegłemu o terminie udostępnienia biegły powiadomi pełnomocnika pozwanych".

Powołana biegła miała zatem za zadanie:

- sprawdzić czy opłaty eksploatacyjne dochodzone pozwem zostały naliczone w takiej wysokości jaka wynika to z uchwał organów Spółdzielni oraz
- zweryfikować, czy kwota jakiej dochodzi Spółdzielnia jest zgodna z dokumentacją księgową i rachunkową znajdującą się u powódki *ergo* czy Spółdzielnia nie zawyżyła bezpodstawnie wysokości opłat dochodzonych od pozwanych.

W gruncie rzeczy zatem, opinia miała sprowadzać się do analizy księgowej i rachunkowej, wszak Sąd powołał biegłego właściwego do spraw księgowości aby zweryfikował, czy dochodzona przez powódkę kwota wyliczona jest w sposób prawidłowy.

Stanowczo oponuję wobec możliwości zajmowania przez biegłą stanowiska co do prawa i wyciągania wniosków, które miały by przesądzać o bezzasadności roszczenia powódki. Zdaniem Spółdzielni, już samo przyjęcie przez biegłą "drugiego wariantu opinii" jest wyjściem poza ramy postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego, które w sposób jednoznaczny i konkretny wyznacza zakres dokonywanej przez niego analizy. Wywody biegłej na stronach od 58 do 60 co do braku możliwości obciążania pozwanych opłatami na zasadach spółdzielczych pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegła zaprezentowała stanowisko właściwie zbieżne ze stanowiskiem pozwanych, jednakże w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stosowanych odpowiednio w stanie faktycznym sprawy wobec pozwanych (którym przysługuje ekspektatywa prawa do domu jednorodzinnego) należy je uznać za całkowicie nieuzasadnione.

W tym miejscu niniejszym wnoszę o wezwanie biegłej na rozprawę i wyjaśnienie przez biegłą co zainspirowało ją do wypowiedzania się na temat kwestii prawnych, skoro teza dowodowa określona była w sposób jednoznaczny i ograniczała się do weryfikacji prawidłowości naliczenia opłat przez Spółdzielnię.

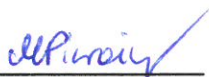
Zdaniem Spółdzielni, stanowisko biegłej w tym zakresie w ogóle nie powinno być brane pod uwagę, a jej opinia powinna zostać uznana za nieprzydatną dla rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. W świetle powyższego, polemika z wnioskami biegłej w wariantie II wydaje się zbędna. Nie mniej sygnalizuję, iż stanowisko Spółdzielni co do możliwości obciążania pozwanych opłatami było już obszernie prezentowane w pismach procesowych złożonych w sprawie, zaś niezależnie od powyższego informuję, iż przed tut. Sądem w dniu 12.08.2016 r.

zapadł wyrok w analogicznej sprawie tj. sprawie z powództwa Spółdzielni przeciwko pozwanym (dotyczyło to zaległości za wcześniejszy okres), w której podnoszone były te same argumenty dot. braku tytułu prawnego do domu jednorodzinnego posadowionego na gruncie dzierżawionym przez powódkę (sygnatura akt V Ca 3614/15).

Informuję, że tut. Sąd Okręgowy w pełni zaaprobował argumentację prezentowaną przez Spółdzielnię w odpowiedzi na wywody pozwanych w zakresie w jakim próbowali udowodnić, że nie są obowiązani uiszczać opłat do Spółdzielni, gdyż ta nie dysponuje tytułem prawnym do nieruchomości (z m.st. Warszawa łączy ją "tylko" dzierżawa). Sąd Okręgowy jasno w uzasadnieniu wskazał, że pozwanym przysługuje ekspektatywa pełnego prawa do domu, powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego (sygnatura akt III CZP 104/12 - tę samą, na którą powołuje się powódka), przy czym aktualnie, pozwani są obowiązani do ponoszenia opłat na zasadach wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W załączeniu:

- kserokopia wyroku z dnia 12.08.2016 r. wraz z uzasadnieniem w sprawie V Ca 3614/15
- potwierdzenie nadania pisma do pełnomocnika pozwanych



Monika Piwońska
radca prawny