

**Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa
II Wydział Cywilny
ul. Płocka 9/11b
01-231 Warszawa**

sygn. II C 3471/16

powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa *Przy Metrze*
02-797 Warszawa, Al. KEN 36 lok U-128

pozwani:

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

u w a g i d o o p i n i i

Stosownie do zobowiązania wynikającego z pisma Sądu Rejonowego z dnia 16 czerwca 2019 zgłaszam zastrzeżenia do opinii i apeluję do biegłego o wycofanie opinii w całości. Wnoszę także o przesłuchanie biegłego - o ile nie wycofa opinii.

Biegły sporządził fałszywą opinię co jest w czasie jej sporządzenia przestępstwem z art. 233 § 4 kodeksu karnego i zagrożone jest karą pozbawienia wolności od roku do lat 10. Jednak na podstawie art. 233 § 5 pkt. 2 k.k. Sąd może odstąpić od wymierzenia kary jeżeli sprawca sprostuje fałszywą opinię przed rozstrzygnięciem sprawy.

Niezależnie od tego w razie niekorzystnego dla mnie wyroku wydanego na podstawie fałszywej opinii będę mógł od biegłego dochodzić odszkodowania za poniesione straty w procesie cywilnym.

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

Najważniejsze zarzuty do opinii są następujące:

1. **Biegły poświadczył nieprawdę.** Ani mnie, ani mojej żonie nie przysługuje i nigdy nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego. W aktach sprawy znajduje się moje pismo procesowe z 17 stycznia 2017. W piśmie tym powoływałem się na uchwałę III CZP 104/12. Identyczny pogląd zaprezentował Sąd Okręgowy w innej sprawie dotyczącej pozwanych V Ca 3614/15 (do zapoznania się na stronie internetowej http://sm.sarata.pl/2016_apelacja2/V_Ca_3614_15-wyrok-z-uzasadnieniem.pdf):

za zasadne uznać należy te zarzuty apelacji, które sprowadzają się do wykazania, że pozwany nie służy spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu.

Biegły poświadczył także nieprawdę w innej sprawie. Nieruchomość nie pozostaje w zasobach SM „Przy Metrze” w Warszawie. We wspomnianym moim piśmie procesowym znajduje się obszerny wywód wykazujący, iż zajmowany przeze mnie i moją żonę budynek znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Moje ustalenia potwierdza opinia prawna z którą biegły może się zapoznać na stronie internetowej http://sm.sarata.pl/2019_czynsz/zal-13.pdf.

2. Biegły sporządził opinię sprzeczną z powszechnie obowiązującym prawem.

- a. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 6 ust.3 stanowi o obowiązku tworzenia w spółdzielniach mieszkaniowych funduszu remontowego z obowiązkiem świadczenia z tego tytułu przez członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Tymczasem po pierwsze pozwani od 28 stycznia 2016r. do 15 kwietnia 2016r. nie byli członkami spółdzielni i po drugie nie posiadają żadnego z prawa własnościowego, o którym mowa w art. 6 u.s.m.
- b. Biegły nie uwzględnił stanu rozliczeń międzyokresowych tj. wyników na nieruchomościach osiągniętych w latach ubiegłych, co jest niezgodne z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który jest przepisem nakazującym zwiększenie lub zmniejszenie kosztów utrzymania nieruchomości w roku następnym, co oznacza, że okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy i nie ma od tej zasady odstępstw..

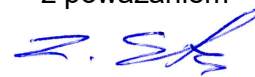
3. Biegły sporządził opinię sprzeczną ze statutem spółdzielni.

- a. Brak jest w statucie przedstawienia obowiązków płatniczych dotyczących osób oczekujących ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak ma to miejsce w przypadku pozwanych.
- b. Brak jest unormowań statutowych dla tej kategorii osób co do ich obowiązków płatniczych związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych oraz opłat zarówno tych zależnych jak i niezależnych od spółdzielni. Dodatkowo z treści statutu nie wynika, który organ spółdzielni posiada kompetencje do określania wysokości opłat dla każdej z grup osób w nim opisanych. Raport lustracyjny spółdzielni za okres 2013-2015 (do zapoznania się w Internecie <https://smprzymetrze.pl/dokumenty,3,protokoly-lustracji,35>) również zwracał na ten istotny dla użytkowników lokali fakt, jednakże zarząd spółdzielni w tym zakresie nie dokonał zmian.
- c. Statut spółdzielni, nie określa ani zasad ustalania opłat o jakich mowa w art. 4 ust.1-4, ani też organu kompetentnego do ich wymiaru. Statut spółdzielni nie wspomina również o prawach i obowiązkach osób uprawnionych z ekspektatywy (o ile w ogóle można tu mówić o ekspektatywie) praw do lokali jak w przypadku pozwanych.
- d. Pozwani w części okresu objętego badaniem tzn. od 28 stycznia 2016 do 15 kwietnia 2016 nie byli członkami spółdzielni, co oznacza, że zakres ich obowiązków płatniczych powinien wynikać wyłącznie ze statutu spółdzielni w myśl przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wobec tego pozwanych powinna wiązać ze spółdzielnią umowa cywilno-prawna będąca tytułem do naliczania przez nią opłat za jego lokal. Spółdzielnia umowy takiej nie przedstawiła.

4. Biegły nie badał dostarczonych przez spółdzielnię dokumentów pod względem merytorycznym. Nawet w przypadku, gdyby pozwany przysługiwało własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, a spółdzielnia byłaby właścicielem domu - nie wiadomo na jakiej podstawie zostały ustalone stawki widniejące w zawiadomieniach o opłatach, nie wynikają one bowiem ani z planów gospodarczych ani z rzeczywiście ponoszonych przez spółdzielnię wydatków. Biegły zaś przyjął bezkrytycznie stawki podane w zawiadomieniach.

- a. Stawka podatku od nieruchomości 0,12 zł/m² miesięcznie (1,44 zł/m² rocznie) przedstawiona w zawiadomieniu o opłatach nie jest zgodna z uchwałą Rady Miasta, która to stawka wynosi rocznie 0,74 zł/ m².
 - b. Stawka 193,08 zł za użytkowanie gruntu nie ma żadnego związku z rzeczywistością. Budynek zajmowany przez pozwanych posadowiony jest na działce o powierzchni 184 m². Stawka dzierżawy gruntu z umowy zawartej 2 października 1997 wynosi 3,45 zł/m² rocznie. Podatek od gruntów według stawek urzędowych to 0,46 zł/m² rocznie. Po uwzględnieniu powierzchni działki, podatku z VATem za dzierżawę i podatku gruntowego otrzymamy miesięcznie 72,12 zł. To ponad dwukrotnie mniej, niż liczy sobie spółdzielnia.
 - c. Stawka opłat za podgrzanie ciepłej wody 22,06 zł/m³ jest wzięta „z sufitu”. Na skutek protestów lokatorów dopiero od 1 września 2018 spółdzielnia urealniła cenę podgrzania wody do 14,16 zł/m³.
 - d. W budynku zajmowanym przez pozwanych strych o powierzchni 51 m² nie jest ogrzewany. Biegły tego nie uwzględnił i zaliczki na poczet centralnego ogrzewania liczył od powierzchni całkowitej segmentu.
 - e. Biegły na sprawdził co się dzieje z funduszem remontowym. Najprawdopodobniej spółdzielnia pobiera opłaty na fundusz remontowy, a uzyskane pieniądze przeznacza na inny cel, co jest sprzeczne z prawem. Przykład z lat poprzednich można przeczytać na stronie internetowej:
http://sm.sarata.pl/zarzuty/manko_funduszu_remontowego.pdf.
 - f. Biegły nie zweryfikował zakresu usług administrowania dla budynków wielorodzinnych i domów szeregowych. W domach jednorodzinnych nie są wykonywane żadne czynności typu sprzątania klatek schodowych, powierzchni wspólnych, oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pilnowanie terminów wywieszania flag w czasie świąt państwowych, a mimo to biegły obciąża pozwanych taką samą stawką za powierzchnię całkowitą budynku – jak lokatorów bloków za powierzchnie mieszkalne ich lokali. Prawda jest taka, że spółdzielnia w ogóle nie administruje domami jednorodzinnymi. Potwierdziła to w rozmowie ze mną pani Elżbieta Domańska (telefon 609 041 430).
 - g. Biegły dołączył regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” uchwalony w 2018 roku, chociaż okres objęty opinią obejmuje lata 2015 – 2016.
5. **Biegły za marzec 2016 dwukrotnie dodał kwotę 193,08 zł.** Raz jako użytkowanie gruntu i drugi raz jako dzierżawę gruntu.
6. **Biegły policzył opłaty za 9 miesięcy zamiast za 8.** Na stronie 2 opinii biegły podał zakres dat objęty opinią jako okres od 15 sierpnia 2018 do 15 kwietnia 2016. To 8 miesięcy. Tymczasem w podsumowującym załączniku B-26/1 zsumował „czynsz” za 9 miesięcy.

z poważaniem


Zbigniew Sarata