

Warszawa, dnia 26 września 2019 r.

ODPIS

Sąd Rejonowy
dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
II Wydział Cywilny
ul. Płocka 9/11B
01-231 Warszawa

Powódka:

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie
(*adres w aktach sprawy*)
reprezentowana przez
r. pr. Monikę Piwońską
P - Law Legal Advisors
(*adres w aktach sprawy*)

Pozwani:

1. Zbigniew Sarata
2. Zofia Maciejewska-Sarata
(*adresy w aktach sprawy*)

sygn. akt: II C 3156/17

Pismo procesowe powódki

Działając w imieniu powódki, pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem opłaty skarbowej w aktach sprawy, w odpowiedzi na zobowiązanie tut. Sądu z dnia 27 sierpnia 2019 r. do ustosunkowania się do opinii biegłej sądowej Gabrieli Rudnickiej - Wąs z dnia 03 lipca 2019 r., która to opinia wpłynęła do pełnomocnika powódki w dniu 12 września 2019 r., niniejszym:

- I. kwestionuję opinię biegłej w całości i przedstawiam zarzuty do opinii, jak w uzasadnieniu do niniejszego pisma;
- II. wnoszę o pominięcie przedmiotowej opinii przez tut. Sąd i **przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności – zgodnie z postanowieniem tut. Sądu z dnia 03 października 2018 r.;**
- III. w przypadku oddalenia wniosku jak w punkcie 2 powyżej, wnoszę o wezwanie biegłego na rozprawę celem złożenia ustnej opinii uzupełniającej.

Uzasadnienie

W celu zachowania przejrzystości niniejsze pismo zostało podzielone zgodnie z porządkiem wynikającym z poniższego spisu treści:

- I. Uzasadnienie wniosku o pominięcie przedmiotowej opinii przez tut. Sąd i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.
- II. Zarzuty i uwagi do opinii.
- III. Podsumowanie.

I. Uzasadnienie wniosku o pominięcie przedmiotowej opinii przez tut. Sąd i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Uzasadniając przedmiotowy wniosek powódka w pierwszej kolejności podnosi, że w sporządzonej w dniu 03 lipca 2019 r. opinii, biegła sądowa Gabriela Rudnicka – Wąs, uzurpując sobie rolę Sądu, poczyniła szereg kategorycznych i stronniczych stwierdzeń. Na stronie, chociażby – 73, 79 opinii, biegła odniosła się bowiem wprost do zasadności roszczenia, które zostało zgłoszone przez powódkę w niniejszej sprawie. Natomiast granice jej działań sprowadzały się do udzielenia odpowiedzi na postawioną przez tut. Sąd tezę dowodową, zgodnie z którą miała na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez **Spółdzielnię**, wypowiedzieć się co do rozliczenia zadłużenia pozwanych za okres dochodzony pozwem. Natomiast w przedstawionych wnioskach końcowych biegła sądowa stwierdziła wprost, że **„brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej i faktycznej wynikającej z niniejszego postępowania sądowego do obciążenia pozwanych opłatami za jego lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ul. Lanciego 8B (...)”**, czy **„Pomijając sam fakt zasadności roszczenia (...)”**.

W ocenie strony powodowej już samo wystąpienie w złożonej opinii tak stronniczych twierdzeń uprawnia do zdyskwalifikowania jej w całości oraz do pominięcia przez Sąd. Zdaniem powódki wręcz niedopuszczalnym byłoby dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie opinii, w której biegły sądowy przejmuje rolę Sądu meriti poprzez dokonanie oceny zasadności żądania zgłoszonego przez stronę powodową. Powódka z całą mocą podkreśla, że ferowanie takich wniosków należy wyłącznie do dyskrecyjnej władzy Sądu i wyłącznie Sąd meriti dysponuje uprawnieniami do wyrażania stanowiska w zakresie, w jakim uczyniła to biegła sądowa Rudnicka – Wąs w niniejszej sprawie.

W literaturze zostało już wyrażone ugruntowane stanowisko, zgodnie z którym opinia biegłego sama w sobie nie może być źródłem materiału faktycznego sprawy ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego. Przedstawiciele doktryny określając rolę tego dowodu wskazują, że biegły może być potrzebny do:

- spostrzeżenia pewnych okoliczności, gdy chodzi o spostrzeżenia techniczne, których można dokonać tylko przy posiadaniu pewnych wiadomości fachowych (w rozpoznawanej sprawie rachunkowych i księgowych),

- współpracy z Sędzią w ocenie zdarzeń w przypadku, gdy Sędzia sam tej oceny nie może przeprowadzić z braku potrzebnych wiadomości fachowych (jest to najczęstsza i typowa rola biegłego, do której miała się sprowadzić rola biegłej Rudnickiej – Wąs w niniejszej sprawie). Pozycję biegłego bardzo dobrze obrazuje stwierdzenie, że jest „pomocnikiem Sędziego”, przekazującym własne stanowisko w kwestii, którą **Sąd rozstrzyga, zachowując niezawisłość co do merytorycznej treści opinii**. Z tych przyczyn biegli w swoich opiniach powinni kategorycznie unikać stwierdzeń, odnoszących się do zasadności żądania zgłoszonego w sprawie, np. poprzez stwierdzanie, że powództwo powinno być oddalone czy też uwzględnione (i to w jakim zakresie). Decyzja w tym zakresie należy wyłącznie do Sądu. W takich przypadkach stwierdzenia biegłego powinny być ścisłym komentarzem technicznym, pozostawiając ocenę faktów Sędziemu. Redakcja opinii sugerującej wprost rozstrzygnięcie upoważnia strony postępowania do podniesienia zarzutu przekroczenia kompetencji biegłego, stronniczości (vide: M. Waligórski, Proces cywilny – funkcja i struktura, Warszawa, s. 229; K. Piasecki, System dowodów i postępowanie dowodowe w sprawach cywilnych, Warszawa 2010, s. 197).

Biorąc pod uwagę powyżej przywołane okoliczności faktyczne i prawne oraz fakt, że biegły kategorycznie nie powinien przekraczać granic, które wynikają już z samej istoty przeprowadzania przez Sąd tego dowodu, a już tym bardziej upatrywać sobie kompetencji zastrzeżonych wyłącznie dla Sądu orzekającego, to w ocenie powódki wniosek o pominięcie przez Wysoki Sąd opinii biegłej Gabrieli Rudnickiej – Wąs z dnia 03 lipca 2019 r. i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności – zgodnie z postanowieniem tut. Sądu z dnia 03 października 2018 r. – znajduje uzasadnienie i zasługuje na uwzględnienie.

Przed przystąpieniem do analizy opinii biegłej, powódka pragnie zwrócić także uwagę Sądu na kolejną nieprawidłowość, której dopuściła się biegła Rudnicka – Wąs w sporządzonej opinii.

Postanowieniem z dnia 03 października 2018 r. Sąd dopuścił bowiem dowód z opinii biegłego do spraw księgowości, posiadającego wiedzę na temat opłat eksploatacyjnych w spółdzielniach mieszkaniowych celem rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych **na podstawie dokumentacji księgowej udostępnionej przez spółdzielnię** (zlecając przy tym biegłemu przeprowadzenie badania dokumentacji spółdzielni w obecności pozwanego Zbigniewa Saraty).

Sąd określił tezę dowodową w jednym punkcie, w niebywale precyzyjny sposób i zadaniem powołanej w niniejszej sprawie biegłej sądowej było opracowanie opinii wyłącznie zgodnie z dyspozycją i kierunkiem zakreślonym przez Sąd. Wywód przeprowadzony przez biegłą, która przy jego sporządzaniu miała obowiązek oprzeć się na dokumentach źródłowych zakreślonych wyraźnie przez Sąd, powinien stanowić ścisły komentarz merytoryczny, zawierający w swojej treści opis rozumowania biegłej, odpowiedź na tezę dowodową postawioną przez tut. Sąd, koncentrującą się jednak na przejrzystym przedstawieniu zagadnień księgowych i rachunkowych. Tymczasem biegła Rudnicka – Wąs w sporządzonej w dniu 03 lipca 2019 r. opinii, w przeważającym zakresie skupiła się na interpretacji i dokonaniu wykładni przepisów kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na

analizie stanowiska wyrażonego w judykaturze. W związku z powyższym uznać należy, że biegła nie wypełniła zobowiązania tut. Sądu nawet w znikomym zakresie, a sporządzona przez nią opinia nie może zostać nazwana nawet opinią niepełną, albowiem najistotniejsza część tezy dowodowej Sądu dalej pozostaje niewyjaśniona.

Jedynie kierując się najdalej idącą ostrożnością procesową, powódka w tym miejscu odniesie się do zaprezentowanej przez biegłą dokonanej interpretacji przepisów, choć podkreśla, że czyni to wyłącznie z ostrożności procesowej, albowiem przeprowadzenie wykładni ww. przepisów nie było i nie mogło zostać (ze względów proceduralnych) objęte dyspozycją przedmiotowej tezy dowodowej, o czym była już mowa w pierwszej części niniejszego pisma.

Wyjść należy od tego, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych została ogłoszona w dniu 23 stycznia 2001 r., przy czym zgodnie z art. 55 wskazanej ustawy *ustawa wchodzi w życie po upływie 3 miesięcy od dnia ogłoszenia, z tym że przepisy art. 27a ust. 1 pkt 1 lit g), ust. 3 pkt 3 lit. a) oraz ust. 6 pkt 1 ustawy wymienionej w art. 30, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, mają zastosowanie do wpłat na wyodrębniony fundusz remontowy spółdzielni mieszkaniowej dokonanych od dnia 1 stycznia 2001 r.*

Jak wynika z zaprezentowanej treści, ustawa weszła w życie 23 kwietnia 2001 r., tj. niespełna 3 dni po dokonaniu przydziału na rzecz pozwanych. Jak stanowi natomiast przepis przejściowy powołanej ustawy, tj. art. 52 *do istniejących w dniu wejścia w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się przepisy art. 232 § 4, art. 233, art. 235 i art. 237 ustawy – Prawo spółdzielcze, do czasu przeniesienia własności na rzecz członka spółdzielni.* Zgodnie zaś z treścią art. 232 § 4 Pr.Sp. w brzmieniu aktualnym na dzień wejścia w życie usm stanowił, iż *do prawa do domu jednorodzinnego przepisy rozdziału 2 oddziału 1 i 3 niniejszego działu stosuje się odpowiednio z zachowaniem przepisów poniższych.*

Następnym istotnym w sprawie momentem czasowym jest nowelizacja usm z 13 czerwca 2003 r. i art. 52 zdanie pierwsze tejże ustawy stanowił, że *do istniejących w dniu wejścia w życie praw do domów jednorodzinnych i lokali mieszkalnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 2¹ ustawy (rozdział 2¹ jest zatytułowany Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu).*

Wbrew stanowisku, które zostało przedstawione przez biegłą w sporządzonej opinii - powyższe wskazuje jednoznacznie, że sytuację prawną pozwanych reguluje (przez wskazane odesłanie), rozdział 2¹ a więc są oni traktowani, tak, jakby przysługiwało im spółdzielcze prawo do lokalu.

Co więcej, dla zrozumienia sytuacji, w jakiej znajdują się pozwani z pomocą przychodzi również uchwała Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. (III CZP 104/12), którą de facto biegła przywołała w sporządzonej opinii, jednakże wyciągnęła z niej błędne wnioski. Od początku niniejszego postępowania powódka podnosi, że pozwany przysuguje ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego. Uchwała dotyczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jednakże na podstawie wspomnianego art. 52 usm, w całości znajduje zastosowanie również do domu jednorodzinnego pozwanych. Sąd Najwyższy wskazał, że *powstanie ograniczonego prawa*

rzeczowego z reguły wymaga zachowania określonego przebiegu zdarzeń prawnych rozłożonych w czasie. Problem polega na tym, kiedy można mówić o prawnym ukształtowaniu się ekspektatywy jako prawa podmiotowego, samodzielnego w relacji do prawa oczekiwanego (definitywnego), czyli kiedy taki stan oczekiwania nie jest już indyferentny dla porządku prawnego i może być objęty ochroną prawną.

Co prawda, przedmiotowa uchwała odnosi się bezpośrednio do sytuacji przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, ale Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że konstrukcja ekspektatywy pozostaje aktualna wówczas, gdy doszło między członkiem i spółdzielnią mieszkaniową do zawarcia umowy (wydania przydziału) zmierzającej do ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie obecnego art. 6 ustawy zmieniającej ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z 18 grudnia 2009 r., a różnice dotyczą tylko charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania tych sytuacji.

Kluczowe dla niniejszej sprawy jest stwierdzenie Sądu Najwyższego (którego biegła Rudnicka – Wąs zdaje się zupełnie nie dostrzegać), iż w usm *przewidziano odpowiednią sekwencję zdarzeń mającą na celu „ustanowienie” w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe: samej procedury przekształcenia, tj. czynności podejmowanych od chwili złożenia wniosku przez uprawnionego do czasu zawarcia umowy o przekształcenie i uzyskanie przez spółdzielnię w odpowiedni sposób właściwego tytułu prawnego do nieruchomości, umożliwiającego obciążeniem jej ograniczonym prawem rzeczowym. **Te pierwsze zdarzenia (wniosek, umowa) mogą prowadzić do ukształtowania się ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a dalsze (doprowadzające do uzyskania tytułu prawnego) powinny być już oceniane jako przewidziane ex lege, „ostatnie ogniwo” przesądzające możliwość definitywnego uformowania się omawianego prawa rzeczowego.** Innymi słowy, brak jest przeszkód, aby z takim prawem wiązać obowiązek uiszczania należnych opłat eksploatacyjnych.*

Niemożliwość więc pełnej konsumpcji prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oznacza, że istnieje nieco słabsza jego forma w postaci ekspektatywy tego prawa. Sąd Najwyższy wskazał, że ekspektatywa ma przy tym charakter prawa majątkowego, zbywalnego i dziedzicznego, dla którego jedynie nie można założyć księgi wieczystej, nigdzie jednak nie wskazał, że brak tytułu prawno-rzeczowego spółdzielni do gruntu powoduje nieważność umów zawartych między spółdzielnią a jej członkami.

Wbrew twierdzeniom biegłej - z uchwały Sądu Najwyższego nie wynika, że osobom dysponującym przydziałem w budynku posadowionym na dzierżawionym gruncie nie przysługują żadne prawa, a zatem, że swoje lokale zajmują bez podstawy prawnej. Wręcz przeciwnie. Uchwała prowadzi do wniosku, że **przydział takiego lokalu powoduje powstanie ekspektatywy, która jest prawem dziedzicznym i zbywalnym, zaś powstanie pełnego prawa własnościowego wymaga spełnienia się dodatkowej przesłanki w postaci nabycia własności (użytkowania wieczystego) gruntu przez Spółdzielnię.** Ekspektatywa ta nie ma nic wspólnego z jakąkolwiek ekspektatywą uregulowaną już w usm, czy też w nowelizacji do niej. Uchwała nie prowadzi również do uznania, że wydane przydziały na lokale są nieważne. Są to dokumenty pełnowartościowe, których skutek (powstanie prawa do lokalu), nastąpi w chwili nabycia przez Spółdzielnię praw do gruntu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu *w wyniku takiego przydziału i po zamieszkaniu uprawnionego członka w lokalu spółdzielczym doszło do ukształtowania się między tymi podmiotami stosunku obligacyjnego, związanego z posiadaniem określonego lokalu odpowiadającego treściowo spółdzielczemu lokatorskiemu prawu do lokalu*. Stanowisko Sądu Najwyższego w zakresie skutków dokonania przydziału prawa (czy to lokatorskiego, czy to własnościowego) jest zatem jednoznaczne. W wyniku takiego przydziału powstaje co najmniej prawo obligacyjne o treści odpowiadającej prawu właściwemu. Nie sposób odmówić przy tym zastosowania powyższego stwierdzenia Sądu Najwyższego do prawa własnościowego w sytuacji, gdy Sąd ten odniósł je do prawa lokatorskiego, ze swej istoty słabszego od prawa własnościowego. Ostatecznym potwierdzeniem charakteru prawnego ekspektatywy opisanej przez Sąd Najwyższy w przedmiotowej uchwale jest fragment uzasadnienia, w którym czytamy *uzyskane tymczasowe prawo podmiotowe jest zbywalne i dziedziczne*.

Oznacza to, że Sąd Najwyższy traktuje ekspektatywę spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jako prawo rzeczowe (nie tylko obligacyjne) odpowiadające treści spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z tym zastrzeżeniem, że jako pełne prawo powstanie po spełnieniu ostatniego warunku, a zatem nabyciu prawa do gruntu przez spółdzielnię.

Co więcej, uchwała, o której tu mowa, miała na celu uregulowanie sytuacji osób, na rzecz których zostało ustanowione własnościowe prawo do lokalu znajdującego się w budynku posadowionym na gruncie nie będącym własnością spółdzielni, ani nie pozostającym w jej użytkowaniu wieczystym. Sąd Najwyższy podniósł, że *istotne argumenty prawne przemawiają za niedopuszczalnością de lege lata możliwości skutecznego tworzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w razie nieprzysługiwania spółdzielni mieszkaniowej własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, zarówno w wyniku bezpośredniego utworzenia tego prawa (umowa członka ze spółdzielnią; tzw. przydział) (...)*. Zdaniem Sądu Najwyższego osoby te dysponują ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa, a więc **oprócz tego, że mają prawo do zajmowania lokalu, są zobowiązane uiszczać opłaty eksploatacyjne, tak jak członkowie spółdzielni, którym przysługuje pełne prawo do lokali.**

W tym miejscu warto również dodać, że nie jest też tak, jak usiłuje to przedstawić biegła w złożonej opinii, że Spółdzielnia pozostaje bierna i uchyla się od uregulowania stanu prawnego domków szeregowych.

Grunt na którym wybudowany jest segment pozwanych jest dzierżawiony od Gminy Warszawa - Ursynów przez Spółdzielnię. Spółdzielnia oświadczyła, iż podejmuje się realizacji inwestycji w celu przejęcia tychże domów na zasadzie spółdzielczego prawa do domów jednorodzinnych, a nie na zasadzie własności (ust. 3). Prawdą jest, że Spółdzielnia zobowiązała się przenieść na pozwanych własność po dokonaniu przydziału, nie mniej oczywiste było, że aby mogło to nastąpić, Spółdzielnia musi uzyskać co najmniej prawo użytkowania wieczystego nieruchomości.

Spółdzielnia podnosi, że wyłącznie ze względu na nieprzejednaną postawę, którą przyjęło m.st. Warszawa proces uregulowania kwestii użytkowania wieczystego został tak

rozsunięty w czasie. Rada Gminy Warszawa - Ursynów podjęła uchwałę nr 287, a zgodnie z treścią tej uchwały, przeznaczono nieruchomość na której położony jest segment pozwanego do oddania w użytkowanie wieczyste na 99 lat na rzecz powódki. Wykonanie tejże uchwały powierzono Zarządowi Gminy Warszawa - Ursynów. Do dnia dzisiejszego uchwała nie została wykonana, jednakże pozostaje wiążąca dla właściciela nieruchomości (nigdy formalnie nie została uchylona i do dziś funkcjonuje w obrocie prawnym). Warto jednakże wskazać, że po podjęciu uchwały o której mowa powyżej, m.st. Warszawa ponownie wypowiedziało się co do warunków nabycia prawa użytkowania wieczystego. Zgodnie z treścią § 5 ust. 1 punkt 2 załącznika do Uchwały Rady m.st. Warszawy Nr XXVIII / 534 / 2004 z dnia 15.04.2004 r., możliwość zbycia bez przetargu gruntu możliwa jest wtedy, gdy grunt sprzedawany jest na rzecz podmiotu, który dzierżawi nieruchomość na podstawie umowy zawartej co najmniej na 10 lat, jeżeli nieruchomość ta została zabudowana na podstawie zezwolenia na budowę, a nadto: a) zabudowa nieruchomości ma charakter stały, a zagospodarowanie tej nieruchomości jest zgodne z treścią umowy, a także z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, b) wartość poniesionych przez dzierżawcę bądź jego poprzedników nakładów przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu, c) **wywiązuje się on ze zobowiązań wobec m.st. Warszawy.**

Z uwagi na fakt, że m.st. Warszawa bez żadnych uzasadnionych podstaw, a także w oderwaniu od zasad wynikających z Kodeksu cywilnego podwyższyło dzierżawcy czynsz (ponad 5-krotnie), Spółdzielnia występuje aktualnie jako strona pozwana w trzech procesach sądowych wytoczonych przez m.st. Warszawa o zapłatę (postępowania toczą się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, sygnatura akt XXIV C 16/12 oraz XXIV C 549/15, XXIV C 275/18). W związku z tym, że powódka kwestionuje narzucony przez m. st. Warszawa czynsz za dzierżawiony grunt, który został przez nią naliczony w horrendalnej wysokości, to dopóki nie zapadną prawomocne rozstrzygnięcia w ww. sprawach – powódka uiszcza czynsz dzierżawy w wysokości, którą strony zgodnie ustaliły w umowie dzierżawy.

Ze względu na to, że pomimo podejmowanych z systematyczną determinacją usilnych prób i prośb ze strony dzierżawcy, m. st. Warszawa konsekwentnie odmawiało wyrażenia zgody na przekazanie Spółdzielni gruntu i ustanowienie na nim użytkowania wieczystego, to powódka w dniu 17 grudnia 2018 r. skierowała do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zobowiązanie pozwanego Miasta Stołecznego Warszawa do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 64 k.c. o następującej treści:

„Miasto Stołeczne Warszawa wpisane jest w dziale drugim księgi wieczystej KW WA2M/00222009/6 jako właściciel nieruchomości gruntowej, położonej w Warszawie w rejonie ulic Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i Al. KEN, na którą składa się m.inn. działka nr 4/42 z obrębu 1-11-05 -powstała z podziału działki 4/1 z obrębu 1-11-05- obszaru 4089 m2, oznaczona literami A-B-M1-L1-K1-J1-H1-G1-F1-E1-D1-C1-B1-A1-Z-Y-X-W-V-U-T-S-R-e-f-g-A na załączonej mapie podziału dla celów prawnych, sporządzonej w dniu 27 marca 2007r przez biegłego sądowego w zakresie geodezji Jerzego Prokopowicza i przyjętej do zasobów ODGIK pod nr 1.11.05-94/07.

Wskazany grunt dzierżawi Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie, przy Al. Komisji Edukacji Narodowej 36 lok.U-128, wpisana do rejestru przedsiębiorców w KRS przez Sąd Rejonowy dla m.st.Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy za numerem 0000033334, na podstawie 29-letniej umowy dzierżawy zawartej w dniu 02.10.1997r z

Gminą Warszawa Ursynów, przed notariuszem Wieńczysławą Cubatą w jej Kancelarii w Warszawie (Rep.A. Nr 13556).

Grunt –zgodnie z jego przeznaczeniem- został przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”, trwale zabudowany domami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie szeregowej, położonymi w Warszawie, przy ul. F. M. Lanciego o numerach porządkowych 9, 9A, 9B, 9C, 9D, 9E, 9F, 9H, 9J, 9K, 9L, 9M, 9N, 9P, 9R i 9S.

Miasto Stołeczne Warszawa, jako właściciel nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 4/42 z obrębu 1-11-05, położonej w Warszawie, przy ul. Lanciego **ustanawia** na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” **prawo użytkowania wieczystego** opisanej powyżej nieruchomości gruntowej obszaru 4089 m² oraz **przenosi** na rzecz Spółdzielni prawo własności znajdujących się na gruncie budynków i urządzeń, wzniesionych na dzierżawionym gruncie przez Spółdzielnię za środki finansowe Członków powodowej Spółdzielni, jako prawo związane z użytkowaniem wieczystym.

Ustanowienie użytkowania wieczystego następuje **w trybie bezprzetargowym, na okres 99 lat**, tj. od dnia 24 czerwca 2009 roku do dnia 24 czerwca 2108 roku.

Pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniesie 1% wartości gruntu, ustalonej w operacie szacunkowym uprawnionego rzeczoznawcy majątkowego.

Wobec tego, iż domy mieszkalne znajdujące się na wskazanym gruncie, wybudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze” zostały sfinansowane za środki Członków Spółdzielni domy te **nieodpłatnie** nabywa Spółdzielnia w celu ustanawiania na rzecz Członków prawa własności domów jednorodzinnych wraz z prawem do gruntu.”

Powódka wskazuje, że przedmiotowa sprawa została zarejestrowana pod sygn. akt II C 33/19 i aktualnie jest na wstępnym etapie przedstawiania stanowisk przez strony.

II. Zarzuty i uwagi do opinii.

Poniżej, powódka kierując się najdalej posuniętą ostrożnością procesową, przedstawi dodatkowe, tj. księgowe i rachunkowe uwagi do opinii biegłej Gabrieli Rudnickiej – Wąs z dnia 03 lipca 2019 r.:

1. Na stronie 75 opinii biegła odnosi się do kosztów utrzymania nieruchomości, ograniczając te koszty do kosztów bezpośrednich nieruchomości oraz dokonuje ich zróżnicowania dla członków i nie członków, pomimo jednoznacznego brzmienia przepisu ustawy, co jest w ocenie powódki całkowicie nieuprawnione i błędne. Zgodnie z regulaminem GZM koszty utrzymania nieruchomości obejmują: koszty dostawy mediów – rozliczane na poszczególne budynki w nieruchomości; inne koszty utrzymania nieruchomości; koszty ogólne – i taki sposób kalkulacji kosztów utrzymania nieruchomości (jedno lub wielobudynkowej) jest powszechnie stosowany w spółdzielczości mieszkaniowej.

2. Odnosząc się do dokonanego przez biegłą rozliczania kosztów ogólnych, tj. negatywnej oceny biegłej dla zastosowanej metody kalkulacji podziałowej (podział kosztów ogólnych na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości, którą spółdzielnia stosuje od roku 2016) zaznaczyć trzeba, że biegła proponuje zastosowanie metody podatkowej, którą można stosować jedynie w przypadku, gdy niemożliwe jest przypisanie danych kosztów do źródeł przychodów. Rekomendacja biegłej jest błędna ze względów merytorycznych (np. przychody z tytułu najmu lokali użytkowych są kilkukrotnie wyższe od przychodów z lokali użytkowych z tytułem spółdzielczego prawa, która to okoliczność nie ma związku z wysokością ponoszonych kosztów) oraz arytmetycznych (trudności w rozwiązaniu równania z dwoma niewiadomymi – w lokalach użytkowych własnościowych – przychody winny być skalkulowane na poziomie kosztów, a więc koszty nie mogą wynikać z kosztów).
3. Odnosząc się zaś do zarzutu braku równości pomiędzy planowanym poziomem kosztów i wynikiem z ubiegłego okresu, a poziomem pobieranych opłat, to powódka zaznacza, że nie ma przepisu, który ustalałby i zarazem nakazywał potrzebę zachowywania takiej równości. Zasada bezwynikowości rozliczeń gospodarki zasobami mieszkaniowymi polega bowiem na rozliczeniu wyniku w czasie. Sytuację mogłoby jedynie zmienić stwierdzenie, że pobierane opłaty mają charakter nadmierny lub niezwiązany z przedmiotową nieruchomością.
4. W przedmiocie dokonanej analizy finansowania kosztów mienia Spółdzielni, to powódka podkreśla, że z żadnego z przedstawionych dokumentów nie wynika, że pozwani zostali obciążeni takimi kosztami.
5. Za chybione uznać należy także wywody biegłej o podziale nadwyżki bilansowej, skoro pozwani w okresie objętym pozwem nie byli członkami spółdzielni, a zatem podział nadwyżki bilansowej nie miał wpływu na wysokość stawek za korzystanie z ich segmentu.
6. Zupełnie niezrozumiałe są dla powódki twierdzenia biegłej przedstawione na stronie 27 opinii, która twierdzi, że ważne jest w pierwszej kolejności sprecyzowanie w statucie - co stanowi składową poszczególnych grup kosztów, które są podstawą wyliczenia opłat (....) oraz jaką zależność biegła upatruje we fragmencie uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach (str. 28) z ww. stwierdzeniem.
7. Biegła błędnie przypisuje także kosztom amortyzacji środków wyłącznie charakter zapisu księgowego, który w jej ocenie jest jedynie odpisem księgowym na potrzeby ustawy o rachunkowości. Z przedstawionego przez biegłą stanowiska można bowiem wnioskować, że zakup środka trwałego nigdy nie będzie stanowił kosztu.
8. Biegła uważa, że nadwyżka bilansowa składa się wyłącznie z pożytków i innych przychodów osiąganych z własnej działalności gospodarczej, a zupełnie pomija pozostałe przychody operacyjne i finansowe.
9. Zgodnie z przyjętym statutem nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

10. Sporządzona przez biegłą opinia jest odbiciem twierdzeń pozwanych (str. 5 - zarządzanie nieruchomością pozwanego bez podstawy prawnej; bezpodstawne utworzenie funduszu remontowego).
11. Po przeprowadzeniu szerokiego wywodu dotyczącego rzekomych nieprawidłowości w stosowaniu przepisów prawa przez powódkę, biegła w żaden sposób nie wskazuje, że powódka dokonała obciążenia, które nie wynikałoby z obowiązujących w Spółdzielni uchwał; nie wskazała na jakiegokolwiek błędy rachunkowe/księgowe, które miałyby popełnić powódka przy ustalaniu stanu zaległości w płatnościach pozwanych.
12. Po obszernym wywodzie, który stanowi w istocie analizę przepisów prawa oraz analizę wykraczającą poza postanowienie tut. Sądu dopuszczające dowód z opinii, biegła ostatecznie na str. 79 stwierdziła, że opłaty dla pozwanych w badanym okresie są zawyżone, nie odnosząc się przy tym chociażby w jakiej wysokości są zawyżone (co czyni ową opinię zupełnie nieprzydatną dla sprawy).

III. Podsumowanie.

Ze względu na to, iż opinia sporządzona w dniu 03 lipca 2019 r. przez biegłą Gabriellę Rudnicką – Wąs jest stronnicza, a biegła poczyniła w niej szereg kategoriycznych stwierdzeń, odnoszących się wprost do zasadności roszczenia zgłoszonego przez powódkę w niniejszej sprawie, to ziściły się przesłanki do pominięcia przez Sąd przedmiotowej opinii i przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczności – zgodnie z postanowieniem tut. Sądu z dnia 03 października 2018 r.

W ocenie strony powodowej opinię sporządzoną przez biegłą uznać należy także za całkowicie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Działania biegłej w niniejszej sprawie zostały zakreślone w tezie dowodowej postanowienia tut. Sądu z dnia października 2018 r. i ograniczały się w zasadzie do rozliczenia opłat eksploatacyjnych za lokal zajmowany przez pozwanych.

Suma popełnionych przez biegłą błędów, przedstawionych rozważań (w przeważającym zakresie bezprzedmiotowych) nie kończących się konkluzją użyteczną dla oceny prawidłowości naliczonego zadłużenia lub wręcz sprzecznych z obowiązującymi przepisami prawa i postawionych domniemań, w rezultacie dyskwalifikuje złożony dokument, jako opinię o charakterze eksperckim.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie.

W załączeniu:

- dwa odpisy niniejszego pisma,

