

**Sąd Rejonowy
dla Warszawy Mokotowa
I Wydział Cywilny
ul. Ogrodowa 51a
00-873 Warszawa**

sygn. I C 3456/19

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 zgłaszam zastrzeżenia do opinii.

Przed sporządzeniem poprzedniej opinii w analogicznym postępowaniu I C 1486/18 otrzymałem od biegłego Wiesława Zwolińskiego listowne zawiadomienie o terminie jego wizyty w Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze*. Już raz uczestniczyłem w przekazywaniu przez spółdzielnię materiałów biegłemu. Mogłem się tylko przyglądać operacji przekazywania, bez możliwości zadawania pytań, czy domagania się dołączenia innych dokumentów. W takiej sytuacji uznałem swoją obecność za całkowicie zbędną.

W Internecie znalazłem adres poczty elektronicznej biegłego i wysłałem mu e-maila. Serwer poinformował mnie jednak, że znaleziony adres e-mail jest nieaktualny. Tekst zatem wydrukowałem i wysłałem tradycyjną pocztą na adres zamieszkania biegłego.

Biegły jednak zignorował moje uwagi. Nie udostępnił mi nawet listy dokumentów o które miał zwrócić się do spółdzielni. Nie wykonał także zobowiązania Sądu.

Biegły ograniczył się do przepisania danych wynikających z uchwał organów statutowych spółdzielni. Nie zadał sobie trudu ani do ustalenia kosztów rzeczywiście ponoszonych przez spółdzielnię na rzecz domu w którym z żoną mieszkamy, ani zapoznania się ze stanem prawnym nieruchomości. Na moje pytanie – czy widział jakkolwiek fakturę dokumentującą wydatki związane z budynkiem Lanciego 9b odpowiedział – nie.

Te same błędy biegły Wiesław Zwoliński powielił w opinii postępowania I C 3456/19.

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 sprzeciwie od nakazu zapłaty powoływałem się na uchwałę III CZP 104/12. W aktach znajduje się moje pismo procesowe z 15 grudnia 2020 z dołączonym uzasadnieniem wyroku V Ca 1771/19, a w nim konkluzja na stronie 6:

z winy powoda, który nie zawarł umowy użytkowania wieczystego, pozwani nie posiadają żadnego prawa do wybudowanego domu.

2. **Biegły poświadczył także nieprawdę w innej sprawie.** Nieruchomość nie pozostaje w zasobach SM „Przy Metrze” w Warszawie. We wspomnianym liście do biegłego znajdował się link do opinii biegłej Gabrieli Rudnickiej, która potwierdza, iż dom w którym mieszkamy znajduje się w gminnym zasobie nieruchomości. Opinia ta została zresztą dołączona do mojego pisma procesowego z 15 grudnia 2020. Zawiera następujące podsumowanie:

braku jakiejkolwiek podstawy prawnej i faktycznej do obciążania Pozwanego opłatami za jego lokal mieszkalny położony w Warszawie przy ulicy Lanciego 9B z tego względu, że zarówno ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych jak i statut Spółdzielni nie przewiduje opłat w stosunku do osób ... oczekujących na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do domu jednorodzinnego.

3. **Biegły sporządził opinię sprzeczną z powszechnie obowiązującym prawem.**

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 pozwani nie posiadają żadnego z prawa własnościowego, o którym mowa w art. 6 u.s.m.

4. **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.
- 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.

5. **Biegły nie badał dostarczonych przez spółdzielnię dokumentów pod względem merytorycznym.** Nawet w przypadku, gdyby pozwanym 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. W budynkach wielorodzinnych podstawą obliczania eksploatacji podstawowej jest powierzchnia mieszkalna, która stanowi około 60% powierzchni całkowitej budynku. W domach jednorodzinnych zaś spółdzielnia przyjmuje powierzchnie całkowitą stosując tę samą stawkę za metr kwadratowy.
- b. 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.
- c. 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.

- d. 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).
- e. Biegły załączył jedynie 2 strony opinii biegłego rewidenta za rok 2018 choć zlecenie sądu dotyczyło II połowy roku 2019.

W tej sytuacji wnoszę o odrzucenie tej opinii. Biegły nie wykonał bowiem zlecenia sądu: *ustalenia rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię*. Biegły ograniczył się do sprawdzenia czy spółdzielnia określiła opłaty zgodnie ze swoimi własnymi uchwałami i stwierdził: *Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” prowadzi swoją działalność w oparciu o ogólnie obowiązujące przepisy prawa*.

W aktach znajduje się moje pismo procesowe z 15 grudnia 2020 z dołączonym uzasadnieniem wyroku V Ca 275/19, a w nim zalecenie dla Sądu Rejonowego:

ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy powinien w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutu strony pozwanej... odnośnie braku uprawnienia Spółdzielni do zarządzania budynkiem zajmowanym przez pozwanych z przyczyn wskazanych w piśmie pozwanych... Wskazać bowiem należy, że przedmiotem sprawy nie było ustalenie, czy Spółdzielnia pobierała opłaty zgodnie ze swoimi uchwałami, lecz czy odpowiadały one rzeczywistym kosztom eksploatacji... Obecnie taka możliwość została zagwarantowana przez ustawodawcę wprost w art. 4 ust. 8 u.s.m., z którego wynika, że członkowie spółdzielni oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej... Spółdzielnia pobierała opłaty zgodne ze swoimi własnymi uchwałami, przy czym istotą sporu jest właśnie to, że opłaty przewidziane w tych uchwałach nie pozostają w związku z realiami i obciążają domki jednorodzinne nie uwzględniając ich odmienności od lokali w blokach.

Nie wnoszę również o powołanie innego biegłego, gdyż Pozwana Spółdzielnia nie przedstawiała biegłemu dokumentów źródłowych, choć miała sposobność nie wykazała wysokości roszczenia. Ponadto w aktach sprawy znajduje się opinia biegłej Gabrieli Rudnickiej, która to opina potwierdza brak podstaw do naliczania opłat przez spółdzielnię.

z poważaniem



Zbigniew Sarata