

Warszawa , dnia 26 września 2025 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa
XVI Wydział Cywilny
ul. Chatubińskiego 8
00-613 Warszawa

UZUPEŁNIENIE OPINII DO SPRAWY XVI C 1283/19



Przedmiot opinii uzupełniającej:

Przedmiotem opinii uzupełniającej jest ustosunkowanie się do zarzutów strony pozwanej wyrażonych w piśmie z dnia 14.01.2025r (strona 334 akt sprawy) do sporządzonej przez biegłego opinii z 30 listopada 2024 roku oraz

ustosunkowanie się do zarzutów strony powodowej wyrażonych w piśmie z dnia 13.01.2025r (strona 321 akt sprawy).

Przedmiotem opinii z 30.11.2024r. było ustalenie do zapłaty jakiej kwoty zobowiązany był pozwany na rzecz powódki z tytułu świadczeń związanych z miejscem postojowym numer 9 w wielostanowiskowym lokalu garażowym pod budynkiem S2 przy ul.Lanciego 7 b w Warszawie za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku.

Podstawa formalna:

Zarządzenie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa; XVI Wydział Cywilny; Sygn. Akt XVI C 1283/19 z dnia 3.07.2025r. (karta 336)

Podstawy prawne:

- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. *(tekst jednolity z dnia 22.07.2020r. Dz.U 2020 poz.1465)*
- Ustawa prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. *(tekst jednolity z dnia 6.04.2020r. Dz.U 2020 poz.833)*
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. *(tekst jednolity z dnia 17.01.2019r. Dz.U 2019 poz.351)*
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” przyjęty 27.02.2015 roku, zmieniony 27.02.2016 roku, a uchylony 16.06.2018 roku (karty 30-50) oraz uchwalony 19.06.2018r. (karty 17-29)
- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni „Migdałowa” - przyjęty uchwałą nr 5/2018 Rady Nadzorczej z 22.02.2018 roku. (karty 84-87)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 21/2016 z 3 listopada 2016 roku (karta 71)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 22/2016 z 21 grudnia 2016 roku (karta 72)
- Uchwała Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Migdałowa” nr 2/2018 z 31 stycznia 2018 roku (karta 78)

Uzupełnienie opinii.

Odnosząc się do Zarządzenia Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa; XVI Wydział Cywilny; Sygn. Akt XVI C 1283/22 z dnia 3.07.2025r. (karta 336) po ponownej gruntownej i wnikliwej analizie dokumentów i ustaleń będących podstawą opinii biegłego z dnia 30 listopada 2024 roku **podtrzymuję wszystkie zawarte w niej twierdzenia i wnioski.**

Odpowiedź na zarzuty strony pozwanej.

Ad.1 do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

W tym punkcie pozwany zarzuca biegłemu, że ten stwierdził, że prawidłowość naliczanych na pozwanego opłat sprawdzał zgodnie z obowiązującymi uchwałami spółdzielni, a nie zgodnie z oryginałami zapłaconych rachunków.

W opinii biegłego roszczenia powódki oparte są na niewpłaconych kwotach wymaganych stosownymi uchwałami, regulaminami i statutem spółdzielni.

Cała konstrukcja eksploatacyjnych opłat lokalowych w spółdzielniach mieszkaniowych i we wspólnotach oparta jest na ustalonej przez stosowny organ jednakowej comiesięcznej kwocie - niezależnie od wysokości comiesięcznych wydatków ponoszonych przez spółdzielnię czy wspólnotę.

Gdyby przyjąć, że właściciele lokali będą płacić post factum tylko swoją część już poniesionych wydatków przez spółdzielnię, to każda spółdzielnia musiałaby stracić płynność finansową, gdyż dopiero wydanie środków dawałoby możliwość żądania ich zwrotu. Zatem nie byłoby możliwe finansowanie bieżących wydatków z własnych środków spółdzielni. Zadaniem biegłego było m.in. ustalenie czy stawki przyjęte w uchwałach nie zostały nieprawidłowo zawyżone w odniesieniu do wszystkich dostępnych rachunków.

Ad.2 do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Pozwany zarzuca biegłemu poświadczenie nieprawdy w związku z faktem, iż biegły uznał, że pozwany jest członkiem spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (garażu). Biegły chciałby przypomnieć stronom, że jego rolą nie jest wysłuchanie wyjaśnień stron i rozstrzyganie sporów na podstawie złożonych oświadczeń. Biegły jest powoływany przez Sąd ze względu na specjalistyczną wiedzę jaką dysponuje oraz ze względu na doświadczenie nabyte w określonej dziedzinie. Ostateczna ocena dowodów i oświadczeń

stron należy do Sądu. Biegły w badanym przypadku nie badał czy ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu dla pozwanego było skuteczne czy też nie, bo nie został do tego powołany.

Ad.3. do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Biegły wobec wątpliwości czy uchwała z dnia 3 listopada 2016 roku mogła obowiązywać od 8 kwietnia 2016 czyli 6 miesięcy wcześniej pozostawił tę kwestię do rozstrzygnięcia sądowi.

Ad.4. do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

W planie gospodarczym na 2017 rok przyjęto, że opłata za miejsce postojowe zależności od pozycji kosztowej odpowiadała w metrażowi od 8,73m² do 24,50 m² powierzchni lokalu mieszkalnego.(???)

W całkowitych kwotach brutto metraż jednego miejsca postojowego był równy **17,24 m²** lokalu mieszkalnego.

Wobec wątpliwości wynikających z przyjętych przez powódkę planów biegły samodzielnie wyliczył jaki metraż miejsca postojowego należało przyjąć w tej nieruchomości, gdyby obliczać go jako udziału w nieruchomości czyli tak jak są rozliczane nieruchomości zarządzane przez Wspólnoty Mieszkaniowe na podstawie Ustawy o Własności Lokali.

Przy takim udziałowym rozliczaniu jak wyliczył biegły metraż miejsca postojowego winien wynosić 25,25 m². Do swoich obliczeń udziału miejsca postojowego w nieruchomości biegły przyjął dane z Decyzji NR 245/D/00/MU z dnia 15.03.2000r. (karta 245).

Ad.5. do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

W dokumentacji procesowej biegły nie znalazł jednoznacznie brzmiącego dokumentu , że lokale garażowe w budynkach S1 i S5 nie stanowią majątku SM „Migdałowa”. Ponadto wysokość kosztów utrzymania nieruchomości nie wynika z faktu kto jest jej właścicielem – tylko jak i przez kogo jest ona zarządzana.

Ad.6 do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Na stronie 9 swojej opinii biegły wskazuje , że zużycie energii elektrycznej rozliczanej jako zużyta na tzw. części wspólne może obejmować szereg odbiorników m.in. oświetlenie, grzejniki, bramy i windy. W tabelce na tej samej stronie , która pokazuje jaki licznik liczył energię zużyłą na określone cele, windy jako ten cel nie występują.

Ad.7 do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Miejsce instalacji licznika energii elektrycznej nie rozstrzyga czy energia ta zasila tylko to miejsce gdzie jest on zainstalowany czy też i inne.

Ad.8 do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Wbrew temu co pisze w swoim piśmie pozwany biegły nie uznał, że właściwe jest obciążenie użytkowników garaży kwotą 46,34 % całkowitych kosztów energii. Biegły napisał „*Jedyny wniosek jaki można wysnuć z powyższej tabeli to fakt, że przy przyjętych dla liczników współczynnikach zużycia energii na potrzeby garaży – średnio w roku 2016 garaże zużyły 46,34% całej energii elektrycznej zużytej przez Spółdzielnię, z którą zapłaciła ona 29 876,88 zł (brutto) zgodnie ze sprawozdaniem za 2016 rok (Karta 163).*”

Ad.9. do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Jak zostało napisane w opinii na stronie 9 „Zdaniem biegłego przy ponoszonych kosztach utrzymania nieruchomości wielolokalowej z garażami nie ma możliwości dokładnego i obiektywnie prawdziwego określenia jaka część z tych kosztów jest częścią utrzymania nieruchomości wspólnej, a jaka część jest kosztem utrzymania wyłącznie garażu”. Dlatego każde procentowe określenie kosztu utrzymania garażu można krytykować jako nieadekwatne i „wzięte z sufitu”.

Ad.10. do uwagi z pisma procesowego pozwanego z dnia 14 stycznia 2025 roku (w piśmie błędna data 2024).

Jak już zostało napisane biegły nie będzie ustosunkowywał się do oświadczeń składanych poza salą sądową na jego ręce.

Biegły pragnie przypomnieć stronom, że zgodnie z Wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1969 r. (sygn. akt I CR 140/69) zadaniem biegłego „*nie jest ustalenie stanu faktycznego*

sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy". Oznacza to, że materiał badawczy, na którym może opierać swoją opinię biegły, w zasadzie, powinien być ograniczony wyłącznie do zebranego i udostępnionego biegłemu materiału w aktach sprawy.

Odpowiedź na zarzuty strony powodowej.

Ad.2. do uwagi z pisma procesowego strony powodowej z dnia 13 stycznia 2025 roku.

Wysokość kwoty zadłużenia wyliczona przez biegłego stanowi sumę poszczególnych zaliczek wymienionych w tabeli na stronie 10 opinii.

Ad.3-4 . do uwag z pisma procesowego strony powodowej z dnia 13 stycznia 2025 roku.

Jak zostało zaznaczone w opinii poważne wątpliwości biegłego rodziło stwierdzenie, że uchwała z dnia 3 listopada 2016 roku wchodziła z mocą wsteczną obowiązującą od 8 kwietnia 2016 czyli 6 miesięcy wcześniej. Dlatego biegły pozostawił do rozstrzygnięcia sądowi czy możliwym jest wsteczne uchwalanie wysokości opłat i czy w ogóle możliwym jest w tym postępowaniu żądanie przez powodów opłat od 16 stycznia 2016 roku skoro ich wysokość uchwalona została 3 listopada 2016 roku.

Podsumowanie

Biegły przypomina stronom , że został powoływany przez Sąd ze względu na specjalistyczną wiedzę jaką dysponuje i ze względu na doświadczenie nabyte w określonej dziedzinie.

Ostateczna ocena opinii należy przede wszystkim do Sądu.

Biegły nie jest kolejną, trzecią stroną sporu, który przed sądem będzie polemizował ze stronami procesu.

Sąd również nie jest związany opinią biegłego w zakresie jego wypowiedzi odnośnie spraw , zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji sądu, kwestii ustalenia i oceny faktów oraz sposobu rozstrzygnięcia sprawy." (Wyrok SN z 6.02.2003 r., IV CKN 1763/00) .

Zatem to ocenie Sądu pozostawia biegły uznanie, czy wyliczone przez biegłego opłaty są wymagalne czy też nie.

