

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

Sygn. Akt **XVI C 1283/19 upr**

Powód:

Spółdzielnia Mieszkaniowa **Migdałowa**
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 7

Pozwany:

Zbigniew Sarata
02-792 Warszawa, ul. Lanciego 9B

UWAGI DO OPINII

Korzystając z określonego przez Sąd czternastodniowego terminu na złożenie uwag do opinii sporządzonej w listopadzie 2024 przez Jacka Olgierda Janasa przedstawiam swoje zastrzeżenia.

1. Zgodnie z postanowieniem Sądu biegły miał się opierać wyłącznie na oryginałach rachunków. Zamiast tego już na stronie 3 stwierdza, iż opłaty *były naliczane zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni uchwałami Rady Nadzorczej*.
2. Biegły poświadczył nieprawdę. Na początku uzasadnienia na stronie 3 zacytował art. 4.1 u.s.m. *członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale*. Tymczasem pozwany wyjaśnił biegłemu status prawny nieruchomości (załącznik do opinii) oraz brak skutecznego ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu (miejsca postojowego).
3. Biegły zauważył, iż pierwsza uchwała RN dotycząca opłat za używanie miejsc postojowych została podjęta w listopadzie 2016 bez związku z jakimikolwiek kalkulacjami czy planami gospodarczymi. Pozostawia Sądowi decyzję czy na podstawie tej uchwały można było naliczać czynsz od stycznia 2016. Patrz punkt 1 uwag powoda do opinii „opłaty naliczane zgodnie...”.
4. Pozwany nie rozumie dlaczego zdaniem biegłego opłaty w przeliczeniu na 1 m² powinny być ponoszone przez użytkowników stanowisk postojowych w takiej samej wysokości jak przez lokatorów mieszkań. Wszak *komfort* miejsc postojowych i zakres dostarczanych mediów są całkowicie rozbieżne.

5. Pozwany nie rozumie dlaczego biegły obliczając udział powierzchni garaży w powierzchni całkowitej brał pod uwagę również budynki S1 oraz S5 (str. 7 opinii), które nie zostały wyrokiem podziałowym *przyznane* spółdzielni Migdałowa.
6. Na str. 9 biegły z niezrozumiałych dla pozwanego powodów wymienia windy jako powodujące zużycie energii elektrycznej. Wszak w budynkach Lanciego 7, Lanciego 7a i Lanciego 7b nie ma wind.
7. Na stronach 9-11 opinii biegły zamieścił zestawienia 8 liczników energii elektrycznej oraz związanych z nimi faktur. Niestety, nie wynika z nich który(e) licznik(i) zainstalowane są w budynku Lanciego 7b. Biegły próbował jedynie rozliczyć zużycie energii elektrycznej całej spółdzielni *Migdałowa* wskazując, że istnieje 9 liczników.
8. Na str. 12 opinii biegły uznał, iż właściwe jest obciążenie użytkowników garaży 46,34% całkowitych kosztów energii elektrycznej spółdzielni podczas gdy wcześniej na stronie 8 wskazywał metraż jednego miejsca postojowego jako 17,63 m² lokalu mieszkalnego. Tymczasem z zestawienia na str.7 wynika, iż przeciętna powierzchnia mieszkania wynosi 87,74 m². Zatem bardziej właściwe byłoby obciążenie w wysokości 20,1% (17,63 / 87,74).
9. Na stronach 12 i 13 znajdują się zestawienia rachunków za sprzątnięcie, konserwację i monitoring ale tylko za rok 2016. Brak jest zestawień za lata 2017 i 2018. Poza tym pojawia się kolejny, odmienny udział garaży w wydatkach na utrzymanie czystości – tym razem 28,96%. Jest to wielkość tak samo wzięta z *sufitu* jak wszystkie poprzednie. Zastanawiające jest też obciążenie garaży kosztami montażu kraty zabezpieczającej schody.
10. Biegły nie ustosunkował się do okoliczności, które wskazałem we wręczonym mu piśmie z 13 listopada 2024. Mam na myśli rozliczanie miejsc postojowych w różnych budynkach oraz dochodu z wynajmu miejsc postojowych osobom trzecim.

Podsumowując wnoszę o odrzucenie opinii, ponieważ biegły nie wykonał postanowienia sądu aby opierać się wyłącznie na oryginałach rachunków i dokumentach dołączonych do akt sprawy. Ponadto opinia nie dotyczy miejsca postojowego nr 9 w budynku Lanciego 7b ale uśrednionych opłat za miejsca postojowe prawdopodobnie w budynkach S1-S5.


