

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

sygn. II C 2534/20

powód:

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

pozwan:

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 zgłaszam zastrzeżenia do opinii. Jest to już druga opinia, którą biegły Wiesław Zwoliński sporządził w moich i mojej żony sprawach toczących się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa. Poprzednią opinię sporządził na potrzeby postępowania I C 1486/18. Obydwie opinie zawierają identyczne wnioski: pozwani mają zapłacić Spółdzielni Mieszkaniowej *Przy Metrze* tyle, ile programy komputerowe spółdzielni wyliczyły. Biegły całkowicie zignorował zaś stan prawny. Dlatego wnoszę o odrzucenie opinii.

Biegły stosował metodę copy/paste, którą ja także się posłużyłem i powieleż argumenty przedstawione w postępowaniu I C 1486/18. Moje argumenty najwyraźniej wydały się składowi orzekającemu I C 1486/18 trafne – skoro pozew spółdzielni mieszkaniowej został oddalony (załącznik 1).

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

Biegły Wiesław Zwoliński 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. Jak wynika z wyroku w sprawie V Aca 266/19 do przypisania biegłemu winy nie potrzebny jest wyrok w sprawie karnej - sąd cywilny może ją ustalić sam. Ponadto wyrok przesądza, że w razie przypisania biegłemu winy w postaci zamiaru ewentualnego - okres przedawnienia nie upływa po 3 latach, ale dopiero po 20 latach.

Przed sporządzeniem opinii w postępowaniu I C 1486/18 otrzymałem od biegłego 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. Na rozprawie w postępowaniu I C 1486/18 biegły potwierdził otrzymanie mojego listu. A list zawierał istotne informacje dotyczące sytuacji prawnej budynku znajdującego się przy ulicy Lanciego 9b (załącznik 2).

Biegły jednak zignorował moje uwagi dotyczące stanu prawnego nieruchomości. Nie udostępnił mi nawet listy dokumentów o które miał zwrócić się do spółdzielni. 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.

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. Identyczny pogląd zaprezentował Sąd Rejonowy w innej sprawie dotyczącej pozwanych II C 830/15.
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.

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. 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.

5. **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 (nie badanych przez

biegłego) 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. Wysokość **opłaty z tytułu wieczystego użytkowania terenu** (str. 11 opinii) w ogóle nie ma sensu, gdyż grunt na którym znajduje się budynek w którym mieszkają pozwani jest dzierżawiony od m. st. Warszawy. Spółdzielnia nie ma prawa użytkowania wieczystego tego gruntu.
- c. 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.
- d. 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.

- e. 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).

Biegły ograniczył się do stwierdzenia, iż na podstawie zawiadomień kierowanych do pozwanych **naliczeń dokonano prawidłowo** (strona 22). Jakość opinii biegłego Wiesława Zwolińskiego najlepiej ocenić na podstawie protokołu rozprawy z 16 października 2020. Biegły odpowiadał na pytania: ***nie badałem stanu prawnego obiektu, faktur nie oglądałem, nie mam wiedzy na temat tego czy w nieruchomości pozwanego były wykonywane przeglądy kominu, z protokołem lustracji nie zapoznałem się.***

Biegły nie wykonał polecenia Sądu i na stronie 25 opinii stwierdził **nie jest możliwe ustalenie rzeczywistych kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu (lokalu) Pozwanych, gdyż koszty takie nie są indywidualnie dla lokali ewidencjonowane**. Nic dziwnego, że SM Przy Metrze tych kosztów nie ewidencjonuje, gdyż poza sprzątaniem drogi dojazdowej używanej wspólnie ze spółdzielnią Migdałowa **żadnych kosztów nie ponosi**.

z poważaniem

Zbigniew Sarata

W załączeniu:

1. Wyrok w postępowaniu I C 1486/18
2. Kopia listu wysłanego do biegłego
3. Protokół rozprawy z 2020-10-16