

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie
II Wydział Cywilny
ul. Płocka 9/11 B, 01-231 Warszawa
FAX (22) 571-56-87

Zamówienia akt na Czytelnię:
Tel. (22) 571-56-72
Godziny przyjęć interesantów:
Pn. 8.30 - 17.45 Wt.-Pt. 8.30 - 15.30

Biuro Obsługi Interesanta
Tel: (22) 571-56-20
Godziny przyjęć interesantów:
Pn. 8.30 - 17.45 Wt. - Pt. 8.30 - 15.30

KOPIA / ORYGINAŁ

Pan
Zbigniew Sarata
powód oraz jako pełnomocnik
działający w imieniu Zofii
Maciejewskiej-Sarata
ul.Lanciego 9 B
02-792 Warszawa

Data 16 listopada 2021 r.
Sygn. akt II C 2534/20 upr
W odpowiedzi należy podać datę i sygn. akt

DORĘCZENIE ODPISU POSTANOWIENIA + ODPIS OPINII

Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie II Wydział Cywilny doręcza Panu jako powodowi oraz jako pełnomocnikowi działającemu w imieniu powoda Zofii Maciejewskiej-Sarata odpis postanowienia z dnia 10.11.2021r.

Na postanowienie przysługuje prawo wniesienia skargi na orzeczenie referendarza sądowego.

Jednocześnie Sąd doręcza odpis opinii biegłego zobowiązując do zajęcia na piśmie stanowiska co do tej opinii, w tym do przedstawienia wszelkich zarzutów, twierdzeń i wniosków odnośnie do tej opinii - w terminie 14 dni - pod rygorem uznania, że strony (uczestnicy) nie kwestionują opinii.

Odstąpiono od doręczenia za pośrednictwem portalu informacyjnego.

Na zarządzenie sędzigo i referendarza sądowego
sekretarz sądowy Agata Flasińska

„Sąd informuje, że strony i ich pełnomocnicy mogą skorzystać z możliwości wskazania swoich numerów telefonów oraz adresów mailowych w celu usprawnienia komunikacji z Sądem. Informacje o toku postępowania można uzyskać za pośrednictwem Portalu Informacyjnego. Sąd zachęca do uzyskania dostępu do spraw za pośrednictwem tego Portalu. Wymaga to jedynie założenia w nim konta, co jest całkowicie dobrowolne i bezpłatne. Szczegółowe informacje o sposobie założeniu konta i jego szerokiach możliwościach można uzyskać na stronie internetowej: <http://portal.waw.sa.gov.pl>. Portal Informacyjny pozwala na bardzo sprawne, szybkie i wygodne uzyskiwanie informacji o stanie swojej sprawy”.

Wysłano w dniu 16 listopada 2021
sekretarz sądowy Agata Flasińska

POSTANOWIENIE

Dnia 10 listopada 2021 r.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Mokotowa w Warszawie
II Wydział Cywilny – Katarzyna Olczak

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Sarata, Zofii Maciejewskiej-Sarata

o zapłatę

w przedmiocie wniosku biegłego o przyznanie wynagrodzenia

postanawia:

ustalić i przyznać biegłemu sądowemu Wiesławowi Zwolińskiemu tytułem wynagrodzenia za sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej w sprawie kwotę 356,29 zł (trzysta pięćdziesiąt sześć 29/100 złotych).

Na oryginale właściwe podpisy
Za zgodność z oryginałem
świadczy

SEKRETARZ SĄDOWY
Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa
w Warszawie

Agata Flasińska



O P I N I A B I E G Ł E G O
u z u p e ł n i a j ą c a (n r 2)
do opinii z dnia 09 marca 2021 r.

w sprawie o sygn. akt II C 2534/20

Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie

II Wydział Cywilny

ul. Płocka 9/11 B, 01-231 Warszawa

z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie

przeciwko Zbigniewowi Sarata, Zofii Maciejewskiej-Sarata

o zapłatę

sporządzona przez
biegłego sądowego
mgr Wiesława Zwolińskiego

BIEGLY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
z zakresu
zarządzania nieruchomościami i spółdzielni
mgr Wiesław Zwoliński
ul. Erazma z Zakroczymia 14 m 87
03-185 Warszawa

Warszawa, dnia 03 listopada 2021 r.

1. Formalnoprawna podstawa opracowania.

Postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny, z dnia 8 października 2021 r.

2. Przedmiot opinii.

Celem sporządzenia opinii było:

Odniesienie się do zarzutów do opinii zgłoszonych przez pozwanych w piśmie z dnia 21 września 2021 r.

3. Podstawy faktyczne opinii.

- Opinia z dnia 09 marca 2021 r.
- Opinia uzupełniająca z dnia 26 lipca 2021 r.
- Pismo pozwanych z dnia 21 września 2021 r.

4. Stanowisko wobec zgłoszonych uwag.

Celem sporządzenia opinii z dnia 09 marca 2021 r. było:

- a) ustalenie prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia opłat obciążających pozwanych (z rozbiem należności za poszczególne miesiące) – na podstawie oryginałów dokumentacji księgowej, rachunkowej i oryginałów uchwał organów Spółdzielni, które zostaną udostępnione biegłemu w siedzibie Spółdzielni na jego żądanie,
- b) ustalenie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez powódkę w okresie od listopada 2014 r. do lipca 2015 r., związanych z utrzymaniem i eksploatacją segmentu przy ul. Lanciego 9 B w Warszawie (z rozbiem należności za poszczególne miesiące),
- c) ustalenie, czy powódka w w/w okresie stosowała zasadę wynikającą z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. przenoszenia kosztu/przychodu danego roku rozliczeniowego na rozliczenie w roku następnym.

Opinia z dnia 09 marca 2021 r. przygotowana została na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy a także dokumentów udostępnionych przez powódkę, wśród których znajdowały się m.in. sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” za okresy: 01.01.2013 – 31.12.2013 r. oraz 01.01.2014 – 31.12.2014 r., Opinie niezależnych biegłych rewidentów oraz Raporty z badania sprawozdań finansowych SM „Przy Metrze” za okresy: 1 stycznia 2013 r. – 31 grudnia 2013 r. oraz 1 stycznia 2014 r. – 31 grudnia 2014 r., a także Protokół z lustracji ustawowej SM „Przy Metrze” za okres: 01.01.2013 r. – 31.12.2015 r.

Podstawą do sporządzenia opinii były także udostępnione przez powódkę regulaminy:

- Rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu;
- Rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody;
- Rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków.

Wobec zgłoszenia przez pozwanych zarzutów i uwag odnoszących się do opinii z dnia 09 marca 2021 r., sporządzona została opinia uzupełniająca z dnia 26 lipca 2021 r., w której opiniujący odniósł się do podniesionych w piśmie pozwanych kwestii.

W piśmie z dnia 21 września 2021 r. pozwani przedstawili zarzuty do opinii uzupełniającej. Odnośnie przedstawionych zarzutów należy stwierdzić co następuje.

1. „Biegły próbuje zamaskować swoją niekompetencję żartując jakoby twierdził, iż mój podpis został sfalszowany ...”.

Analizując treść opinii uzupełniającej z dnia 26 lipca 2021 r. trudno znaleźć jest stwierdzenie, iż podpis pozwanego został sfalszowany.

Poruszona kwestia podpisu wynika pośrednio ze stwierdzenia pozwanego jako uwagi do przedstawionej opinii z dnia 09 marca 2021 r. Pozwany stwierdził: „Biegły poświadczyl nieprawdę. Ani mnie, ani mojej żonie nie przysługuje i nigdy nie przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego”. Na tę okoliczność przywołana została przez opiniującego treść udostępnionego dokumentu noszącego datę 20.04.2001 r., traktującego o przydziale pozwanym domu jednorodzinnego na warunkach „spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej”. Wraz z powyższym udostępniony został drugi dokument – nawiązujący do poprzedniego – w treści którego zawarte zostało zobowiązanie pozwanego do wnoszenia stosownych opłat. Obecnie pozwany wyjaśnia, iż „kwitując w dniu 20 kwietnia 2001 roku otrzymanie przydziału domu jednorodzinnego na warunkach własnościowych zostałem przez powoda wprowadzony w błąd”.

Powyższe definitywnie wyjaśnia poruszoną kwestię. Pozwany potwierdza „pokwitowanie” otrzymania przydziału domu na warunkach własnościowych. Użyte zatem przez pozwanego stwierdzenie, iż „biegły poświadczyl nieprawdę” należy uznać za wyraz subiektywnej i dość swobodnej interpretacji faktów przez pozwanego – podobnie jak obecnie przy stwierdzeniu: „biegły próbuje zamaskować swoją niekompetencję żartując jakoby twierdził, iż mój podpis został sfalszowany...”.

Dalszy wywód pozwanego dotyczący poczynionej inwestycji opiniujący pozostawia bez komentarza, jako nieodnoszący się do przedmiotu opinii.

2. „Stwierdzenie biegłego, iż >Spółdzielnia ponosi koszty związane z eksploatacją posiadanych zasobów< nie może odnosić się do budynku Lanciego 9B, gdyż budynek ten jest własnością miasta stołecznego Warszawa, co potwierdzają dokumenty urzędowe”.

Pomimo, iż treścią pisma z dnia 21 września 2021 r. pozwany odnosi się do opinii uzupełniającej, to uwaga powyższa nie odnosi się do tejże opinii lecz została powtórzona

i wniesiona została już wcześniej do opinii z dnia 09 marca 2021 r. Wyjaśnienie w tej sprawie przedstawione zostało w opinii uzupełniającej jako Ad. 2. Ponowne przytaczanie zamieszczonego wyjaśnienia nie wydaje się celowe.

3. Odnośnie punktu 3 opinii uzupełniającej pozwany wyraża wątpliwość co do zamieszczonej tam treści stawiając pytanie: „Czy opinia z 9 marca 2021 r. – jak stara się zasugerować biegły – nie powinna być zgodna z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych?”.

Co do powyższego należy przypomnieć, iż pozwany we wcześniej sformułowanych uwagach zawarł m.in. stwierdzenie: „Biegły sporządził opinię sprzeczną z powszechnie obowiązującym prawem”. Na potwierdzenie powyższego przytoczony został przepis art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Jak należy wnioskować, pozwany przy powyższym nawiązuje do stanu prawnego nieruchomości i praw do użytkowanego segmentu.

W odpowiedzi na przedstawiony zarzut opiniujący wskazał, iż przytoczony przepis nie odnosi się w żaden sposób do treści opinii z dnia 09 marca 2021 r.

Należy przypomnieć, iż przedmiotem opinii z dnia 09 marca 2021 r. nie było zajęcie stanowiska co do kwestii prawnych odnoszących się do użytkowanego przez pozwanych segmentu. Nie jest zatem nadużyciem ze strony opiniującego użycie przytoczonego stwierdzenia.

4. „Biegły wskazuje na postanowienia statutu z roku 2019, tymczasem opinia dotyczy lat 2014/2015”.

Sporządzając opinię uzupełniającą z dnia 26 lipca 2021 r. opiniujący nie dysponował aktami sprawy, co zostało wskazane przy wyjaśnieniu dotyczącym punktu 1. Przy wyjaśnieniu odnoszącym się do punktu 4. przywołane zostały zapisy zawarte w Statucie SM „Przy Metrze” datowanym rokiem 2019, tj. w wersji zamieszczonej na stronie Internetowej Spółdzielni – co zostało w treści stwierdzone.

Pozwany w swoich uwagach powołał się na następujące fakty:

- brak jest w statucie przedstawienia obowiązków płatniczych dotyczących osób oczekujących ustanowienia na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- brak jest unormowań statutowych dla tej kategorii osób co do ich obowiązków płatniczych związanych z pokrywaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych.

Obecnie opiniujący również nie ma możliwości odniesienia się do zapisów statutowych, niemniej jednak jako celowe wydaje się przytoczenie zapisów dokumentu noszącego datę 24 marca 2014 r., tj. Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat z tego tytułu. Dokument ten stanowi załącznik do uchwały nr 2/14 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z dnia 24.03.2014 r. W treści Regulaminu zapisane zostało m.in.:

„§ 1. Użyte w niniejszym Regulaminie wyrażenia mają następujące znaczenie:

(...)

2. użytkownik lokalu – członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu, najemca lokalu, osoba wspólnie zamieszkująca oraz inne osoby korzystające z lokali w zasobach Spółdzielni, w tym bez tytułu prawnego,

(...)

§ 2

(...)

4. Koszty rozlicza się na wszystkie lokale w danej nieruchomości niezależnie od przysługującego prawa do lokalu.

(...)

§ 3

1. Koszty pokrywane są przychodami z opłat za używanie lokali, zwanych w dalszej części opłatami lokalowymi, stosowanymi dla lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności stanowiących mienie stanowiących mienie Spółdzielni, a także zajmowanych bez tytułu prawnego”.

Powyższe – zdaniem opiniującego – w sposób jednoznaczny wskazuje podstawę do określenia obowiązków płatniczych pozwanych jako użytkowników lokalu w analizowanym okresie, tj. lat 2014/2015.

5. „Biegły po raz kolejny wskazuje, iż podstawą sporządzenia opinii były uchwały, plany, sprawozdania i regulaminy. Tymczasem uzasadnienie SO w postępowaniu V Ca 275/19 zawiera między innymi kluczowe stwierdzenie: >wskazać bowiem należy, że przedmiotem sprawy nie było ustalenie, czy Spółdzielnia pobierała opłaty zgodnie ze swoimi uchwałami, lecz czy odpowiadały one rzeczywistym kosztom eksploatacji<”.

Odnosnie powyższego zauważyć należy przede wszystkim, iż w taki sam sposób jak w przypadku uwag do opinii z dnia 09 marca 2021 r. pozwany i obecnie dowolnie łączy fakty i zdarzenia dotyczące różnych postępowań toczących się przed sądami, w których występuje jako strona.

W tym miejscu ponownie należy przywołać określony Postanowieniem Sądu przedmiot opinii, którym było m.in.: „ustalenie prawidłowości dokonanego przez powodową Spółdzielnię naliczenia opłat obciążających pozwanych (...) – na podstawie oryginałów dokumentacji księgowej, rachunkowej i oryginałów uchwał organów Spółdzielni ...”.

Jak zostało to już w opinii z dnia 09 marca 2021 r. wskazane, podstawą jej sporządzenia były m.in. dane pochodzące ze Sprawozdanie z wykonania Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2013 – w zakresie dotyczącym nieruchomości nr 9, a także ze Sprawozdania z wykonania Planu gospodarczo-finansowego SM „Przy Metrze” za rok 2014 – w zakresie dotyczącym nieruchomości nr 9.

Jako celowe należy również wskazać fakt, iż wymienione sprawozdania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, poddawane były badaniu przez niezależnego audytora. Wskazane już zostały w opinii z dnia 09 marca 2021 r. sformułowania zawarte w sporządzonych raportach. Nie wydaje się zasadne przytaczanie ich ponownie w całości, niemniej jednak należy zwrócić uwagę na zapisy, z których wynika, że sprawozdania sporządzono zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt zamieszczenia m.in. stwierdzenia: „udokumentowanie operacji gospodarczych jest kompletne i przejrzyste oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach”.

Poprawne prowadzenie przez powódkę ksiąg rachunkowych oznacza m.in. właściwe dokumentowanie i kwalifikowanie ponoszonych kosztów. Należy przy tym jednak zaznaczyć, iż nie wszystkie koszty można wyodrębnić i przypisać do konkretnej nieruchomości. Odbiorcą dostarczanych towarów czy świadczonych usług zazwyczaj nie są konkretne nieruchomości lecz Spółdzielnia, co wynika także z rachunków czy faktur, których nabywcą jest Spółdzielnia. Podział kosztów następuje w oparciu o przyjęte kryteria opisane w wewnętrznych regulaminach czy też wynikające z podejmowanych uchwał. Pomijanie zatem w dokonywanej analizie regulaminów, uchwał czy jakichkolwiek innych regulacji wewnętrznych Spółdzielni nie może być w żaden sposób uzasadnione.

BIEGŁY SĄDOWY
przy Sądzie Okręgowym w Warszawie
z zakresu
zarządzania nieruchomościami i spółdzielni
mgr Wiesław Zwoliński
ul. Erazma z Zakroczymia 14 m 87
03-185 Warszawa

