

PROTOKÓŁ

Dnia 6 października 2006r.

Sąd Okręgowy w Siedlcach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSO Joanna Kraśnik-Mazurek

Protokolant st.sekr.sąd. Katarzyna Łęczycka

na posiedzeniu jawnym rozpoznał sprawę
z powództwa Grzegorza Koperskiego
przeciwko M.P.Z.B.D.J. i W. Sp. z o.o. w Wesolej
o zapłatę

Posiedzenie rozpoczęło o godzinie 10.00 zakończono o godzinie 14.05

Po wywołaniu sprawy stawili się: powód Grzegorz Koperski z pełn. adw.
Alicją Lachowską, pełn. w aktach.

W imieniu pozwanego stawiał się adw. Marek Szczygiel, pełnomocnictwo w
aktach.

Nie stawiała się biegła Alina Kazińska, o terminie powiadomiona prawidłowo.

Przewodnicząca stwierdza, iż wniosek dowodowy z dn. 16.10.2002r. jest
złożony na k. 368 w pkt 4 i został zrealizowany poprzez dołączenie
uwierzytelnionej kopii akt.

Pełn. pozwanego składa pismo procesowe, którego odpis doręcza pełn. powoda.

Przewodnicząca zarządziła 15 minut przerwy.

Po przerwie stawiał się powód Grzegorz Koperski z pełn. adw. Alicją Lachowską, pełn. pozwanego adw. Marek Szczygiał oraz biegła Alina Kazińska.

Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii uzupełniającej biegłej Aliny Kazińskiej.

Alina Kazińska – dane jak na k. 1096v, biegła z listy SO w Warszawie, nk, po powołaniu się na złożone przyrzeczenia biegła opiniuje:

W pierwotnej opinii ujęłam wszystkie kwoty wpłacone przez powoda, m. in. kwoty wpisowego, odsetek. Po ponownej analizie akt sprawy skoncentrowałam się na wpłatach określonych jako wkład budowlany. W tej części zmieniłam swoją opinię pierwotną, to jest korekta pierwotnej opinii. Pominęto kwoty określone jako wpisowe. Określiłam to w opinii uzupełniającej na dole. W aktach są oryginały wpłat powoda. Weryfikowałam wpłaty powoda z wyciągiem z konta. Nie pamiętam jak brzmią oryginały wpłat powoda.

Przewodnicząca okazała k. 46.

W tym miejscu biegła przegląda akta i pyta czy akta, które bierze są aktami tej sprawy.

W tym miejscu pełn. pozwanego wnosi o zanotowanie pytania biegłej, czy są to akta tej sprawy.

Przewodnicząca stwierdza, iż jest to bez znaczenia dla tej sprawy, bo na stole sędziowskim znajdują się tylko akta tej sprawy.

cd. opinii biegłej:

Ja dość dawno miałam do czynienia z tą sprawą, dla mnie była to jedna z wielu spraw.

W tym miejscu Przewodnicząca okazała opinię k. 1044 do karty 1046.

cd. opinii biegłej:

Z wpłaty określonej na kwotę 230.000 zł w opinii pierwotnej na k. 1045 w pkt 1 z tej kwoty wyjęłam kwotę 30.000 zł wpisowego. Z poz. oznaczonej w pkt 4 określonej na kwotę 78.000 zł z 29.10.1987r. wyjęłam równowartość 300 godzin. Kwotę oznaczoną w pkt. 6 z 30.05.1988r. 108.000 zł wyjęłam równowartość 300 godzin, następna z poz. 9 z dn. 23.05.1989r. na kwotę 210.000 zł też wyjęłam równowartość 300 godzin. Z poz. 11 z dn. 24.09.1989r. w kwocie 43.969 zł zaliczyłam to na odsetki za zwłokę, to wyczerpywałoby różnicę między opiniami pierwotną i uzupełniającą. Był zarzut strony przeciwnej, żeby ująć kwoty związane z kosztami inwestycji i dlatego przeprowadziłam korektę opinii. Ja przyjęłam roboczogodziny jako pracę społeczną na rzecz budowy domu. Wpłaty powoda jest to wkład własny. Do inwestycji zalicza się koszty wewnętrzne, czyli prace wykonywane przez podmioty obce. 3 wpłaty należy traktować jako wkład własny powoda. Taką formę przewidziano przy realizacji inwestycji. Praca powoda została określona ceną roboczogodziny, celem rozliczenia jej między uczestnikami tego Zespołu. Roboczogodziny przyjęłam jako pracę społeczną członków Zespołu. Uważam, że odpowiedzi te mają ten sam sens. Ja w opinii przyjęłam do wyceny kwoty określane mianem wkładu budowlanego, roboczogodzin oraz odsetek. Pierwsza opinia dotyczyła całości wpłat poczynionych przez powoda. Podstawą

wyłączenia pewnych wpłat powoda w II opinii było skoncentrowanie się na wpłatach, które można zaliczyć do wkładu budowlanego. Odsetki od nieterminowych wpłat są zyskiem nadzwyczajnym Zespołu, wpisowe jest na sprawy organizacyjne, równowartość godzin do opracowania jest to czyn społeczny na rzecz prowadzonej inwestycji.

Na pytanie pełn. powoda na podstawie jakich dowodów pozostających w aktach biegła dokonała kwalifikacji przed chwilą przedstawionej Sądowi i dokonała zmiany pierwotnej opinii.

Pełn. pozwanego wnosi o uchylenie pytania jako zadanego po raz trzeci.

cd. opinii biegłej:

Ja nic więcej nie powiem. Zapoznałam się z umową, którą powód podpisał ze stroną w procesie. Nie pamiętam treści umowy.

W tym miejscu Przewodnicząca odczytała § 5 porozumienia wstępnego k. 44.

Biegła oświadcza: członek Zespołu mógł nie wykonać pracy do zakończenia inwestycji i do rozliczenia tej inwestycji. Jest to pewna restrykcja. Bez nakładów pracy członków inwestycja by się zakończyła.

Przewodnicząca okazała k. 45.

cd. opinii biegłej:

W umowie nie ma nic co stanowiłoby podstawę zmiany mojej opinii pierwotnej. W umowie jest ogólnie mowa o kosztach inwestycji bez precyzowania.

Pełn. powoda wnosi o ponowne okazanie § 5 – k. 45.

cd. opinii biegłej:

Nie ma w umowie wskazanych składników tego kosztu. Przyjmowałam do wyceny metra kwadratowego ziemi kompleksowo wszelkie nabywane grunty za wyjątkiem jakiś drobnych, które pominęłam. Uważam, że jest to całość transakcji dokonywanych w latach 1985-90. Ja wyjęłam wszystkie transakcje z ksiąg wieczystych, tj. w okresie 5.11.1985 do 24.05.1990r., a nie tylko z okresu dokonywanych wpłat przez powoda. Ja przyjęłam średnią arytmetyczną z transakcji z danego roku. Chodziło mi o ustalenie średniej ceny metra kwadratowego ziemi na danym rynku w danym roku. Ja wyciągnęłam średnią z cen chcąc ustalić cenę metra kwadratowego z danego roku. Ja uważam, że metoda, którą przyjęłam to jest realna wartość ceny metra kwadratowego. Ja przyjęłam taką metodę jako bardziej właściwą. Staralam się oszacować średnią cenę metra kwadratowego działki obowiązującej w danym roku. Należało ustalić cenę metra kwadratowego w danym roku, żeby móc określić ile metrów działki można było kupić w danym roku za daną cenę. Kwota 374.573 zł jest wartością działki na dzień sporządzenia opinii, tj. na dzień 5 maja 2006r. Nie jestem w stanie przytoczyć dwóch małych transakcji, które pominęłam. Rozbieżności w cenie nie były aż tak szeroko ujęte w aktach notarialnym, były to grunty pod budownictwo mieszkaniowe. Nie było tam gruntów rolnych. Wszystkie były przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe. Metoda średniej arytmetycznej uważałam, że daje mi realną cenę metra kwadratowego w tym rejonie w danym roku. Metoda ta układała się logicznie niż przy średniej ważonej. W tabeli nr 2 jest wyliczenie na październik 2005r. Jeżeli ja wyceniam mieszkania i te mieszkania są różnej powierzchni to ja przyjmuję średnią arytmetyczną.

Powód oświadcza: dlaczego pani użyła takiego narzędzia, które przybliżyła nas do średniej wartości metra kwadratowego gruntu, a nie liczy wartości realnej, co powoduje, że po przemnożeniu metra kwadratowego ziemi w danym roku i średniej przyjętej przez biegłą nie uzyska się faktycznie wydanych pieniędzy.

cd. opinii biegłej:

Ja przyjęłam metodę średniej arytmetycznej, ponieważ lepiej obrazuje kształtowanie się cen na rynku nieruchomości gruntowych.

Przewodnicząca okazała k. 1044-1046.

cd. opinii biegłej:

Ceny metra kwadratowego w pierwszej opinii były waloryzowane stopniem inflacji poprzez waloryzowanie kwot wpłaconych wskaźnikami inflacji. W opinii uzupełniającej nastąpiło zastosowanie innej metody. Ja korygowałam pierwszą moją opinię uściślając ją. To było w ogóle objęte zleceniem Sądu.

Przewodnicząca okazała k.1100.

cd. opinii biegłej:

Konkretnie w postanowieniu z dn. 16.01.2006r. nie było takiego zlecenia. Korygowałam pierwszą opinię, więc dokonałam korekty przytoczonej wartości pierwszej opinii. Wartość w I opinii przez którą przeliczałam metr kwadratowy funkcjonujący na rynku mieszkania odnosiłam do wpłat powoda zwaloryzowanych wskaźnikami inflacji. W II opinii ustaliłam wartość metra kwadratowego mieszkania w pełni wykończonego z gruntem. W I opinii jest

podzielenie zwaloryzowanych kwot wpłaconych przez powoda przez cenę metra kwadratowego mieszkania w danej lokalizacji w pełni wykończonego z gruntem. W II metodzie ustaliłam wartość bazową metra kwadratowego mieszkania w pełni wykończonego z gruntem w momencie rozpoczęcia inwestycji w 1986r. i waloryzowałam tę wartość wskaźnikami wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej. Następnie podzieliłam wartość kwot wpłaconych w poszczególnych latach przez wartość metra kwadratowego mieszkania uzyskując ilość metrów kwadratowych które, możnaby nabyć w poszczególnych latach dokonywania wpłat. Kwoty, które ja waloryzowałam wynikały z kwot wpłaconych przez powoda. Ja mogę wyliczyć średnią cenę ziemi minimum z 15 transakcji.

Powód oświadcza, że błąd całkowity przekroczył 30% przy tej metodzie na korzyść lub niekorzyść dla powoda.

ed. opinii biegłej:

Nie uwzględniałam takiej sytuacji po zmianie ustroju z uwzględnieniem „planu Balcerowicza”. Ja uwzględniłam denominację. Kwotę 1.200 zł za metr kwadratowy gruntu, tak sobie Zespół liczył. Ja przyjąłam 10% na podstawie analizy transakcji zakupu mieszkań aktualnych. Kwotę 56.572 zł uzyskałam z dodania kwoty 42.500 zł plus 8.883 zł plus 10% z sumy tych kwot. To jest szacunkowo przyjęte udział w gruncie 10%. Trzeba założyć, że jest to jakiś błąd, ale jest to błąd na gruncie statystycznym. Ja musiałabym przeliczyć wartość udziału w gruncie w 1986r. 1.200 zł odnosi się do gruntu, a 42.500 zł odnosi się do mieszkania. Ja nie jestem w stanie określić jaki był udział procentowy w gruncie. Chodzi mi o określenie procentowego udziału w gruncie mieszkania, które miał uzyskać powód. Ja nie jestem w stanie ustalić tego ułamka. W tej chwili buduje się na małych działkach i ten udział gruntu jest

mały, wcześniej budowano na dużych działkach i ten udział był większy. Obecnie jest mało gruntu, ale on jest cenny. Wcześniej było więcej gruntu i jego wartość była niższa. Ja musiałam przyjąć jakieś założenie, ponieważ nie było danych, które mogłam wykorzystać z tamtego okresu. Mnie chodziło o udział w gruncie, a nie o cenę mieszkania. Ja musiałam dojść do stanów porównywalnych. Ja uważałam to wyjście z sytuacji do przyjęcia. Bez względu na to, czy ja przyjąłabym 1.200 zł czy 600 zł jest problem z ustaleniem udziału gruntu. Obecnie mam cenę metra kwadratowego z gruntem, natomiast w 1986r. nie ma ceny metra kwadratowego z gruntem, mam tylko cenę metra kwadratowego. Założenie opinii było takie, żeby wszystko co wpłacił powód przeliczyć na metry kwadratowe w tabeli nr 3. 10% to jest udział w gruncie według dzisiejszych realiów. W tej chwili buduje się na małych działkach przy wyższych cenach, wcześniej budowano na dużych działkach. Uważam, że nie jest błędem to, że ja przyjąłam 10% wartości udziału w gruncie, a nie przyjąłam 1/35.

W tym miejscu pełn. powoda wnosi o zarządzenie przerwy, celem uzupełnienia przez biegłą tabeli nr 2 przez przeliczenie na ilość metrów mieszkania kwot nieuwzględnionych a obejmujących 900 godzin obejmujących kwoty 78.000 zł, kwoty 300 godzin obejmujących kwotę 108.000 zł, kwotę 300 godzin obejmujących 210.000 zł, oraz kwotę odsetek 43.969 zł.

cd. opinii biegłej:

Ja nie zmieniłam metody liczenia średniej, ja przyjąłam 45 euro jako najniższą wartość gruntu nieuzbrojonego o znacznej powierzchni.

Pełn. pozwanego oponuje przeciwko wyliczaniu przez biegłą równowartości.

Przewodnicząca zarządziła 15 minut przerwy.

Po przerwie.

cd. opinii biegłej:

Po przeliczeniu kwota 78.000 zł z 1987r. daje 1,13 metra kwadratowego. Kwota 108.000 zł z 1988r. daje 1,24 m kw. Kwota 210.000 zł z 1989r. daje 1,49 m kw. Odsetki w kwocie 43.969 zł z 1989r. daje 0,31 m kw., łącznie suma w tabeli nr 2 i suma ilości metrów kwadratowych mieszkania daje 44,59 m kw. po przeliczeniu przez cenę m. kw. mieszkania w kwocie 3.160 zł za metr kw. daje wartość 140.904,40 zł.

Pełn. pozwanego wnosi o odroczenie rozprawy w dniu dzisiejszym, ponieważ musi się udać na pogrzeb, wnosi o przesłuchanie stron na jednym terminie.

Pełn. powoda oponuje co do wniosku o odroczenie rozprawy, wnosi o przesłuchanie powoda w dniu dzisiejszym.

Pełn. powoda oświadcza, że chce rozszerzyć powództwo do kwoty 140.904,40 zł.

Pełn. pozwanego oponuje twierdząc, iż modyfikacja powództwa przekraczająca dotychczasowe jest wniesieniem nowego powództwa w związku z tym uważa, że pełn. powódki powinna złożyć dowód wpłaty opłaty stosunkowej od pozwu lub oświadczenie z wnioskiem o zwolnienie powoda od kosztów sądowych.

Pełn. powoda oświadcza, że rozszerzenie powództwa wynikło z opinii biegłej i chciałaby znać stanowisko Sądu, czy zwolnienie powoda od obowiązku uiszczenia części wpisu ponad 1/5 jest aktualne.

Przewodnicząca stwierdza, iż żądanie rozszerzenia powództwa wypłynęło z treści opinii biegłej i należy stosować przepisy na datę wniesienia pozwu i Sądy winny naliczać wpisy.

W tym miejscu pełn. pozwanego składa zastrzeżenia do protokołu, ponieważ Sąd powinien zwrócić rozszerzone powództwo, ponieważ musi być traktowane jako nowe powództwo. Wnosi o oddalenie tego powództwa.

Sąd postanowił wniosku pełn. pozwanego w przedmiocie odroczenie rozprawy nie uwzględnić.

Sąd postanowił wezwać pełn. powoda do uiszczenia wpisu od rozszerzonego powództwa w kwocie 442,99 zł.

Przewodnicząca zarządziła 5 minut przerwy, celem dokonania wpisu.

Pełn. pozwanego wnosi o doręczenie mu odpisu rozszerzonego powództwa.

W tym miejscu powód składa dowód wpłaty wpisu sądowego od rozszerzonego powództwa.

Pełn. pozwanego żąda doręczenia mu rozszerzonego powództwa i przesłuchanie w charakterze strony pozwanej Sławomira Kowzana.