

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Płocku w sprawie z powództwa Spółdzielni (...) w C. przeciwko J. D. o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.256,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 września 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (wyrok k. 85).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, t. j. art. 227 k.p.c. mające wpływ na treść orzeczenia poprzez pominięcie wnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy w sprawie ustalenia czy możliwy jest dojazd samochodami ciężarowymi i dostawczymi oraz dostawa towarów,
- 2) złą ocenę sytuacji pozwanego poprzez uznanie za wiarygodne oświadczenie radcy powoda o członkostwie pozwanego w spółdzielni.

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i orzeczenie o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje (apelacja k. 97 – 98).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na apelację k. 117 -118).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przed przystąpieniem do analizy treści środka zaskarżenia, należy zaznaczyć, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i jako trafnie i prawidłowo ocenione oraz logicznie wywiedzione ze zgromadzonego materiału dowodowego, przyjmuje za własne.

Przedmiotowa sprawa podlega rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym uregulowanym w art. 505<sup>1</sup>k.p.c. - art. 505<sup>14</sup> k.p.c.

W postępowaniu tym apelację można oprzeć na dwóch wskazanych w przepisie art. 505<sup>9</sup> § 11 k.p.c. podstawach: naruszeniu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie oraz naruszeniu przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy.

Bezasadny był zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie wnioskowanego przez pozwanego dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia czy możliwy był dojazd samochodami ciężarowymi i dostawczymi oraz dostawa towarów do przedmiotowego lokalu użytkowego.

Przepis art. 227 k.p.c. ustanawia ogólną regułę, iż przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 232 k.p.c. to strony mającą obowiązek wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, kwestionując zasadność roszczenia, podniósł okoliczność, że powódka przekazała działkę wokół budynku na parterze, na którym znajduje się

lokal pozwanego wspólnocie mieszkaniowej, co spowodowało pozbawienie lokalu drogi dojazdowej dla dostaw realizowanych na rzecz pozwanego, a tym samym brak możliwości wykorzystania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem na działalność handlową, co stanowiło powód nieuiszczenia przez niego opłat za lokal. Na tę okoliczność pozwany nie zgłosił w sprzeciwie żadnych wniosków dowodowych. Dopiero na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 roku pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu ruchu drogowego na okoliczność ustalenia, czy możliwy jest dojazd do lokalu samochodami ciężarowymi do 6 ton i dostawczymi, ewentualnej wartości, czy możliwa jest dostawa towarów do sprzedaży między godziną 6 oraz 22 oraz na okoliczność, czy lokal może być użytkowany.

Sąd Rejonowy prawidłowo oddalił wniosek dowodowy pozwanego jako spóźniony. W sprzeciwie od nakazu zapłaty powinny być przedstawione wszystkie okoliczności faktyczne i dowody na ich poparcie, związane z zarzutami przeciwko żądaniu pozwu i sposobem obrony. W postępowaniu po wniesieniu sprzeciwu powoływanie przez strony nowych twierdzeń i dowodów podlega podobnym ograniczeniom jak w postępowaniu rozpoznawczym (por. art. 217 § 2). Artykuł 503 § 1 stanowi w tym zakresie regulację szczególną w zakresie, w którym przewiduje pominięcie przez sąd twierdzeń i dowodów, których pozwany nie powołał w sprzeciwie od nakazu zapłaty, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W okolicznościach sprawy nie występowały żadne przeszkody do zgłoszenia dowodu z opinii biegłego już na etapie wniesienia sprzeciwu, a nadto przeprowadzenie tego dowodu spowodowałoby nieuzasadnioną zwłokę w postępowaniu. Wskazać należy, że postępowanie w przedmiocie opłat za lokal toczy się w trybie uproszczonym, w którym nie dopuszcza się dowodu z opinii biegłego. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego nastąpiłoby wraz z zmianą trybu z uproszczonego na zwykły, jeżeli sąd uznałby, że sprawa jest szczególnie zawiła lub jej rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych (por. 505<sup>7</sup> k.p.c.), co jednak w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

Wskazać również należy, że powołanie biegłego na okoliczność ustalenia braku dojazdu do przedmiotowego lokalu byłoby zasadne dopiero po wykazaniu, iż występowały w tym zakresie utrudnienia. Zaznaczyć trzeba, że potrzeba powołania dowodu z opinii biegłego uzasadniona jest, gdy do rozstrzygnięcia danej kwestii wymagane są wiadomości specjalne. Przy czym biegły sporządzając opinię opiera się na materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pozwany zatem chcąc wykazać, iż w dostępie do lokalu występowały trudności, powinien zgłosić również inne środki dowodowe np. z zeznań świadków czy też dokumentacji, która pozwoliłaby tę kwestię poddać analizie biegłego.

Nadto podkreślenia wymaga, że kwestia utrudnienia w dojeździe do lokalu nie wpływała na obowiązek uiszczenia opłat na rzecz powódki, który wynikał z zawartej między stronami umowy z dnia 9 grudnia 2005 roku o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Strony nie łączył stosunek najmu, a zatem nie ma zastosowania art. 664 k.c., który nadaje najemcy uprawnienie do żądania odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad rzeczy najętej, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku. Jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy ewentualne roszczenie pozwanego w stosunku do powoda o zapewnienie prawidłowego dojazdu do lokalu miało charakter niepieniężny, nie nadawało się zatem do potrącenia z wierzytelnością powoda objętą pozwem. Skuteczne zakwestionowanie istnienia i wymagalności wierzytelności powoda o zapłatę zaległych opłat, w kontekście podniesionego przez powoda zarzutu, możliwe było w zasadzie wyłącznie w oparciu o wykazanie dokonania potrącenia wierzytelności powoda z wzajemną wierzytelnością pieniężną pozwanego z tytułu odszkodowania. Pozwany natomiast zarówno w żaden sposób nie określił wymiaru poniesionej ewentualnej szkody, ani nie zgłosił roszczenia odszkodowawczego do potrącenia, bez czego udowodnienie przez pozwanego braku dostępu do lokalu nie miało w niniejszej sprawie znaczenia, albowiem nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa.

Chybiony okazał się również zarzut dotyczący wadliwego przyjęcia, iż pozwany był członkiem spółdzielni.

Wskazać należy, iż pozwany podniósł okoliczność utraty członkostwa w spółdzielni oraz zgłosił dowód w postaci zaświadczenia z powodowej spółdzielni na tę okoliczność dopiero w apelacji. Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, iż dopuszczenie nowego dowodu na okoliczność utraty członkostwa w spółdzielni byłoby niezasadne w uwagi na brzmienie art. 381 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody,

jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Ze sformułowania przepisu wynika, że nowymi faktami i dowodami są wszystkie, które nie były powołane przed sądem pierwszej instancji, nie tylko zaś te, które powstały dopiero po wydaniu zaskarżonego wyroku. Pozwany mógł powołać wskazany dowód przed sądem pierwszej instancji, gdyż już wówczas istniała potrzeba jego powołania, a nadto nie istniały ku temu żadne przeszkody.

Niezależnie od powyższego okoliczność utraty członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej nie wpływa na obowiązek pozwanego do uiszczenia opłat związanych z lokalem. Jak bowiem wynika z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2013.1222 j.t.), również osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni. Jedyną odrębność w tym zakresie dotyczy ponoszenia kosztów działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię, a więc nie dotyczy to rozpoznawanej sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Pozwany przegrał sprawę w całości, w związku z czym powinien zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty procesu. Powód poniósł w postępowaniu apelacyjnym koszty zastępstwa prawnego w wysokości 600 zł ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 r., poz. 1804), którą to kwotę Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.