

Sygn. akt IX Ca 1729/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 listopada 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	sędzia Beata Grzybek (spr.),
Sędziowie:	Bożena Charukiewicz, Agnieszka Żegarska,

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2020 r. w Olsztynie na posiedzeniu niejawnym,

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.,

przeciwko W. D. i E. D.,

o zapłatę,

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 16 września 2019 r., sygn. akt X C 1285/19,

oddala apelację.

Bożena Charukiewicz Beata Grzybek Agnieszka Żegarska

**Sygn. akt IX Ca 1729/19**

## UZASADNIENIE

Powód Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w O. żądał zasądzenia od pozwanych W. D. i E. D. kwoty łącznie 36.088,24 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz obciążenia pozwanych kosztami procesu.

W uzasadnieniu powództwa wskazał, że jego roszczenie wynika z zaległych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z racji udziału 15/100 pozwanych w tej nieruchomości, związanego z własnością ich lokalu niemieszkalnego numer (...), położonego w budynku wspólnoty o numerze (...) przy ulicy (...) w O.. Powód podkreślił, że pozwany dwukrotnie uznał jego roszczenie, a pomimo to nie dokonał spłaty zaległości zgodnie z porozumieniami, które to zaległości dalej się kumulowały.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym dnia 25 stycznia 2019 r. Sądu Rejonowego w Olsztynie pozwani podnieśli, że faktycznie pozwany W. D. uznał trzykrotnie roszczenie powoda oświadczeniami z dnia 23 września 2016 r., 22 stycznia 2018 r. i 22 marca 2018 r., jednakże nie spowodowały one przerwania biegu terminu przedawnienia, gdyż żadne z tych oświadczeń nie zostało złożone powodowi jako wierzycielowi, a zostały one

złożone administratorowi Wspólnoty. Nawet gdyby jednak przyjąć takie stanowisko i tak doszłoby do przedawnienia roszczeń powoda za okres sprzed 23 września 2016 r. Przede wszystkim ponieśli jednak niewykazanie wysokości roszczenia, gdyż nawet w pozwie nie zostało ono sprecyzowane, w szczególności nie można oddzielić odsetek od roszczenia głównego, ani też ustalić, w jaki sposób zaliczane były wpłaty pozwanych.

Jeśli zaś chodzi o żądanie wobec pozwanej E. D., pozwani podnieśli, że nastąpiło przedawnienie roszczeń powoda za okres sprzed 14 grudnia 2015 r. Dotyczy to kwoty 16.6140,48 zł, ponieważ tylko pozwany kierował oświadczenia o uznaniu długu, co nie mogło pogorszyć sytuacji pozwanej jako dłużnika solidarnego.

Wyrokiem z dnia 16 września 2019 r., sygn. akt X C 1285/19 Sąd Rejonowy w Olsztynie zasądził od pozwanych: W. D. kwotę 23.318,29 zł, zaś od pozwanej E. D. kwotę 13.608,93 zł, która odpowiada do tej kwoty solidarnie z pozwanym W. D., na rzecz powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w O., z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalając powództwo w pozostałej części (pkt II) i znosząc wzajemnie koszty procesu między stronami (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani E. D. i W. D. są właścicielami lokalu niemieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w O., wchodzącego w skład ich wspólności majątkowej małżeńskiej.

Pierwsze zaległości z tytułu wpłat na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej pozwanych powstały już w 2010 r. Na koniec 2012 r. zadłużenie pozwanych wobec powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. wynosiło z tytułu odsetek kwotę 2.183,94 zł. Na poczet tej sumy żadne wpłaty pozwanych do chwili wniesienia pozwu w niniejszej sprawie nie zostały zaliczone przez powoda. Zaległości pozwanych z tego tytułu systematycznie narastały. Na dzień wniesienia pozwu wynosiły one 36.088,24 zł.

Pozwany W. D. przez cały ten okres był w zarządzie powoda. Uczestniczył więc bezpośrednio w podejmowaniu uchwał dotyczących zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, co miało miejsce co roku. Na bieżąco znał stan zadłużenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, związanego z jego lokalem.

W dniu 23 września 2016 r. pozwany W. D. skierował do administratora powoda pismo, w którym nie kwestionował wysokości swego długu z w/w tytułu do kwoty 28.611 zł, wynikającego ze skierowanego do niego wezwania do zapłaty. Ponadto zobowiązał się do jego spłaty w ratach po 1.500 zł miesięcznie, wnosząc o nie wszczynanie wobec niego postępowania windykacyjnego. Ze swego zobowiązania pozwany się nie wywiązał.

Z kolei w dniu 22 marca 2018 r. również do administratora powoda wpłynęło oświadczenie pozwanego W. D., w którym zobowiązał się do spłaty długu w wysokości po 1.700 zł miesięcznie.

W dniu 22 stycznia 2019 r. pozwany ponownie złożył do przedstawiciela administratora Wspólnoty zobowiązanie do spłaty długu obciążającego jego lokal w wysokości łącznie 34.607,63 zł w ratach po 1.500 zł miesięcznie oraz dokonywania bieżących wpłat związanych z kosztami utrzymania części wspólnych, z czego ponownie się nie wywiązał.

Wszystkie wezwania do zapłaty, poprzedzające te oświadczenia, były kierowane przez powoda wyłącznie do pozwanego W. D.. Pozwana E. D. nigdy od czasu powstania zadłużenia dochodzonego pozwem nie otrzymała żadnej informacji o zaległości.

W dalszej części uzasadnienia Sąd I instancji wskazał, że żądanie powoda jedynie w części zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany w swoich odpowiedziach na wezwania do zapłaty kierowane do niego przez powoda, akceptował każdorazowo wysokość długu i to zarówno w zakresie należności głównej, jak i odsetek. Ponadto, jako członek zarządu powoda, każdorazowo również sam miał wgląd do tych dokumentów i nie istnieją żadne dowody na okoliczność kwestionowania przez niego wysokości długu z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, obciążających jego lokal. Również pozwana nie zgłosiła konkretnych zarzutów odnośnie wysokości długu, za

wyjątkiem zakwestionowania sposobu wyliczenia odsetek zaległych za okres przed 2012 r., co do których powód rzeczywiście nie przedstawił żadnych dowodów na okoliczność sposobu ich wyliczenia i wysokości oraz wymagalności.

Jak wskazał powód w piśmie z dnia 14 stycznia 2019 r., saldo niespłaconych odsetek na koniec 2012 r., wynosiło kwotę 2.183,94 zł, zaś do dnia wniesienia pozwu nie zaliczył na tę kwotę żadnej wpłaty pozwanych. W konsekwencji Sąd I instancji nie uwzględnił w tym zakresie żądania pozwu, zarówno z uwagi na podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia, jak i z uwagi na nieudowodnienie roszczenia w tym zakresie.

W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że z racji tego, iż pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powoda, termin ten należy liczyć oddzielnie dla każdego z nich, z uwagi na korespondencję powoda i pozwanego W. D. dotyczącą długu oraz brak takiej korespondencji z pozwaną E. D.

Jeśli chodzi o pozwaną E. D., Sąd Rejonowy wskazał, iż powód przyznał, że nie wiadomo z jakich przyczyn żadna korespondencja dotycząca istnienia i wysokości długu związanego z utrzymaniem nieruchomości wspólnej obciążającego lokal nie była do niej nigdy kierowana. Pozwana więc mogła o długu nie wiedzieć, tym bardziej, że to pozwany jako członek zarządu powoda miał bezpośrednią wiedzę w tej sprawie. Nie musiała więc się tymi kwestiami w ogóle interesować. Powód nie wskazał również na żadne dowody, które mogłyby wykazać okoliczność przeciwną, a to jego w tym zakresie obciążał ciężar dowodu zaistnienia okoliczności powodujących przerwę bądź zawieszenie biegu terminu przedawnienia. Ponieważ roszczenia, których powód dochodzi pozvem mają charakter roszczeń okresowych, zgodnie z treścią art. 118 k.c. ulegają one przedawnieniu z upływem trzech lat. Roszczenia wymagalne przed dniem 14 grudnia 2015 r. uległy więc przedawnieniu w stosunku do pozwanej E. D., tak więc jedynie pozostałe roszczenia powoda wymagalne po tym dniu mogły być od niej zasądzone.

Od kwoty żądania należało więc odjąć kwotę 11.573,06 zł jako bilans zamknięcia roku 2015 r. z tytułu eksploatacji, kwotę 5.067 zł jako bilans zamknięcia 2012 r. z tytułu funduszu remontowego, kwotę 5.828,83 zł jako bilans zamknięcia zaległości z tytułu odsetek (uwzględniający już odsetki wymagalne w 2012 r., o których była wcześniej mowa w wysokości 2.183,94 zł), kwotę 10 zł z tytułu kosztów upomnień, wynikające z dokumentów księgowych powoda za poszczególne lata.

Jeśli chodzi o pozwanego W. D., to – jak wskazał dalej Sąd I instancji - uznał on dług po raz pierwszy pismem z dnia 23 września 2016 r. W stosunku do niego należało zatem zdaniem Sądu uznać za przedawnione jedynie roszczenia objęte pozvem wymagalne przed dniem 23 września 2013 r., jak i należności za kolejne miesiące w wysokości 7.016,43 zł z tytułu eksploatacji, kwotę 3.155,98 zł z tytułu funduszu remontowego oraz odsetki zaległe w wysokości 2.597,54 zł (uwzględniające już odsetki wymagalne na koniec 2012 r.), jak wynika to również z dokumentacji księgowej powoda.

Co prawda w sprzeciwie od nakazu zapłaty pełnomocnik pozwanego podkreślił, że nie można uznać tych pism za uznanie niewłaściwe długu, ponieważ nie zostały one złożone samemu powodowi, a administracji (...), jednakże w ocenie Sądu Rejonowego pozwany był świadomy jako członek zarządu powoda, że to administrator zajmuje się bieżącymi rozliczeniami kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jako że sam brał udział w jego wyborze. W konsekwencji Sąd przyjął, że pozwany kierował swoje oświadczenia do administratora właśnie dlatego, że chciał uzyskać od niego konkretne ulgi w spłacie zadłużenia w postaci odroczenia terminu zapłaty i rozłożenia na raty, a także uniknąć wszczęcia procesu przeciwko niemu i przymusowego dochodzenia należności, wiedząc, że to administrator podejmuje właśnie takie decyzje w imieniu powoda jako umocowany do tych czynności. Ponieważ te cele przez długi czas osiągał właśnie w ten sposób, doprowadzając tym samym do przedawnienia części swego zobowiązania, gdyż administrator powoda podejmował konkretne czynności w oparciu o jego oświadczenia, polegające na zaniechaniu przymusowego ich dochodzenia, należało uznać w ocenie Sądu Rejonowego, że składał je umocowanemu pełnomocnikowi powoda, z takim skutkiem, jakby składał je właśnie powodowi. Stąd spowodowały one każdorazowo przerwę biegu terminów przedawnienia roszczeń już wymagalnych, stosownie do treści art. 123 § 1 pkt 2 k.c., a tym samym jedynie roszczenia wymagalne przed dniem 23 września 2013 r. uległy przedawnieniu.

W dalszej kolejności Sąd I instancji wskazał, że ponieważ zobowiązanie dotyczy wspólnego mienia pozwanych, są oni zobowiązani do jego spłaty wobec powoda solidarnie w zakresie od nich zasądzonym.

O żądaniu powoda orzeczono stosownie do treści art. 13, 14 i 15 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz stosownie do uchwał powoda o kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do treści art. 100 zd. 1 k.p.c., mając na względzie częściowe tylko uwzględnienie żądań obu stron i wysokość dotychczas poniesionych przez nie w sprawie kosztów.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł powód, zaskarżając je w części oddalającej powództwo co do pozwanego W. D. do kwoty 12.769,95 zł, stanowiącej należne powodowi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej za okres do dnia 23 września 2013 r. oraz w części orzekającej o kosztach postępowania, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 123 § 1 pkt 2 k.c. poprzez przyjęcie, że na skutek pisma pozwanego z dnia 23 września 2016 r. nastąpiło jedynie niewłaściwe uznanie długu i przerwanie biegu przedawnienia,
2. naruszenie art. 117 § 2 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie przy określeniu skutków oświadczenia woli pozwanego w piśmie z dnia 23 września 2016 r. stanowiącego zrzeczenie się zarzutu przedawnienia,
3. naruszenie art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie gdy podniesienie zarzutu przedawnienia przez pozwanego stanowiło nadużycie prawa,
4. naruszenie art. 100 zd. 1 k.p.c. przez niezastosowanie stosunkowego ich rozdzielenia,
5. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że pisma pozwanego z dnia 23 września 2016 r. i z dnia 22 stycznia 2019 r. nie zawierają zrzeczenia się zarzutu przedawnienia.

W rezultacie skarżący wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w części w pkt I i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego W. D. kwoty 36.088,24 zł z ustawowymi odsetkami zwłoki za opóźnienie od dnia 14 grudnia 2018 r. do dnia zapłaty,
- zmianę zaskarżonego wyroku w pkt III i zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu oraz kosztów zastępstwa prawnego za instancję odwoławczą według norm przepisanych,
- ewentualnie uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja była niezasadna.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że choć zarówno zarzuty apelacyjne jak też ich rozwinięcie w uzasadnieniu apelacji są bardzo lakoniczne, to jednak w swej istocie sprowadzają się do wykazania, że w oświadczeniach o uznaniu długu pozwany W. D. dokonał zrzeczenia się zarzutu przedawnienia.

Tak zajętego przez stronę skarżącą stanowiska Sąd II instancji jednak nie podziela.

W świetle zawartych w aktach sprawy pism W. D. z dnia 23 września 2016 r. (k. 13) oraz z dnia 22 stycznia 2018 r. (k. 16) nie budzi wątpliwości fakt, że pozwany dokonał – jak słusznie zresztą ustalił Sąd Rejonowy – niewłaściwego uznania długu, czego skutkiem było przerwanie biegu terminu przedawnienia. Uznanie jednak, że oświadczenie, w którym pozwany zobowiązał się do spłaty zadłużenia na rzecz powodowej Wspólnoty w comiesięcznych ratach, o określonej wysokości, stanowi zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia jest zbyt daleko idące.

Zgodnie z art. 117 § 2 zd. 1 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że uchylenie skutków przedawnienia może nastąpić w drodze zrzeczenia się przez dłużnika korzystania z przedawnienia w sposób wyraźny lub dorozumiany. Ten drugi sposób w szczególności może się zrealizować w sytuacji, w której dłużnik po upływie przedawnienia najpierw broni się zarzutem przedawnienia, a następnie uznaje dług, wyrażając to w postaci oświadczenia woli zmierzającego do przyjęcia na siebie obowiązku wykonania przedawnionego zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1974 r., III CRN 80/74, OSNC 1975/3/49).

Analizując treść pism kierowanych przez pozwanego do prezesa (...) Sp. z o.o. w O., o których mowa powyżej, nie ulega wątpliwości, że w żadnym ich miejscu pozwany w sposób jednoznaczny i kategoryczny nie zrzekł się korzystania z zarzutu przedawnienia. W ich treści zobowiązał się jedynie do zapłaty kwoty, wynikającej ze skierowanego do niego wezwania do zapłaty w comiesięcznych ratach. Skoro tak, nie może być mowy o zrzeczeniu się z zarzutu przedawnienia w sposób wyraźny, gdyż w żadnym ze swoich pism pozwany nie zawarł jakiegokolwiek sformułowania w tej kwestii. Analizie podlega zatem czy zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia nastąpiło – tak jak twierdzi skarżący – w sposób dorozumiany.

W ocenie Sądu Okręgowego, aby uznać, iż dłużnik zrzekł się zarzutu przedawnienia, należy ustalić, że miał on świadomość przedawnienia – kierowanego pod jego adresem – roszczenia o spełnienie świadczenia majątkowego i będąc świadomym konsekwencji zrzeczenia się zarzutu przedawnienia roszczenia, zrzekł się go. Możliwe jest przyjęcie, iż uznanie przedawnionego już roszczenia zawiera także zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia tylko wówczas, jeżeli z treści lub z okoliczności, w których oświadczenie to zostało złożone, wynika, że taka właśnie była rzeczywista wola dłużnika.

Nie należy bowiem pochylnie przyznawać waloru zrzeczenia się zarzutu przedawnienia wszelkim zachowaniom dłużnika zmierzającym choćby do częściowego zaspokojenia wierzyciela, czy jakimkolwiek próbom regulacji sytuacji stron. Restryktywna interpretacja wszelkich takich zachowań dłużnika rodziłaby irracjonalne i niepożądane skutki dla dłużnika, który w obawie przed ewentualną złą, niezamierzoną wykładnią jego zachowania odmawiałby spełnienia choćby niespornej części świadczenia. Nadto decydując się nawet na częściowe wykonanie zobowiązania dłużnik nie powinien być traktowany jak podmiot, który automatycznie pozbawia się zarzutu przedawnienia co do pozostałej części świadczenia. Wprawdzie zrzeczenie się zarzutu przedawnienia jest jednostronnym oświadczeniem woli, to jednak może ono stanowić element składowy ugody.

Innymi słowy, dorozumiane oświadczenie woli dłużnika o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia jest uzasadnione tylko wówczas, gdy zamiar dłużnika zrzeczenia się tego zarzutu wynika w sposób niewątpliwy z towarzyszących temu oświadczeniu okoliczności (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 05 czerwca 2002 r., IV CKN 1013/00, 21 lipca 2004 r., V CK 620/03, 12 października 2006 r., I CSK 119/06, 21 listopada 2008 r., V CSK 164/08).

W wyroku z dnia 15 października 2004 r., sygn. akt II CK 68/04, Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał, że składający oświadczenie o zrzeczeniu się przedawnienia musi wprost lub w sposób dorozumiany objawić swoją wolę, że rezygnuje z przywileju, jaki stwarza przedawnienie, tzn. iż pomimo upływu okresu przedawnienia można będzie dalej skutecznie dochodzić od niego spełnienia świadczenia. Nie wystarczy, aby było to tylko oświadczenie wiedzy, tak jak to jest przy uznaniu roszczenia, lecz oświadczenie o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia powinno zawierać wyraźny zamiar rezygnacji przez dłużnika z możliwości podniesienia wobec wierzyciela tego zarzutu.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów przedmiotowej sprawy, przyjęć należało, iż z oświadczeń W. D. w żadnym wypadku nie wynika by jakkolwiek zrzekł się w stosunku do powoda korzystania z zarzutu przedawnienia roszczenia. Sama akceptacja faktu istniejącego po stronie pozwanego zadłużenia i zadeklarowana chęć jego spłaty do takiego wniosku nie prowadzi. W szczególności istotne jest ustalenie, iż dłużnik nie miał świadomości, że sporządzone przez niego pisma datowane na 23 września 2016 r. (k. 13) oraz 22 stycznia 2018 r. (k. 16) wywołują tego rodzaju skutki

prawne, nie miał ponadto świadomości, że zaległość w spłacie jest przedawniona. Pozwany kierując do powoda wyżej wspomniane pisma uznał zatem istnienie wierzytelności (uznanie niewłaściwe), jednak z uwagi na brak jakiegokolwiek dowodu wskazującego na fakt, że jego intencją było zrzeczenie się zarzutu przedawnienia, nie można uznać by jego oświadczenia wywoływały właśnie taki skutek prawny.

Godzi się w tym miejscu podkreślić, iż ciężar udowodnienia, że pisma pozwanego wywołały skutek zrzeczenia się zarzutu przedawnienia, spoczywał na powodzie, który takowemu nie podolał.

Z powyżej opisanych przyczyn zarzuty naruszenia art. 123 § 1 pkt 2 k.c., art. 117 § 2 k.c. oraz zarzut dotyczący ustaleń faktycznych były niezasadne.

Jeśli chodzi o zarzut naruszenia art. 5 k.c., to tylko wskazać należy, że ocena zasadności zarzutu opartego na art. 5 k.c. wymaga zbadania przyczyny przekroczenia terminu przedawnienia roszczenia, czasowego wymiaru jego naruszenia, jak również postawy dłużnika, w szczególności rozstrzygnięcia, czy zobowiązany do spełnienia świadczenia nie podejmował działań mających na celu utrudnienie wierzycielowi wniesienia sprawy do sądu.

Realia przedmiotowej sprawy wskazują, że zaległości w płatnościach po stronie pozwanych, nie powstały z dnia na dzień, wręcz przeciwnie, są skutkiem zaniedbań rozciągniętych na przestrzeni lat, co zresztą powód przyznał w pozwie. W konsekwencji, nie sposób uznać by skorzystanie z zarzutu przedawnienia roszczenia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro to opieszałość ze strony powodowej w dochodzeniu swoich roszczeń przyczyniła się do możliwości podniesienia takiego zarzutu przez pozwanych.

Sąd Okręgowy nie dopatrył się również po stronie Sądu I instancji naruszenia art. 100 k.p.c. Mając na uwadze ostateczny wynik sprawy, a także fakt, że stosunkowe rozdzielanie kosztów prowadziłyby w zasadzie do ich wzajemnej kompensaty, Sąd Rejonowy zasadnie zniósł koszty procesu między stronami.

W rezultacie powyższego, Sąd II instancji oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Bożena Charukiewicz Beata Grzybek Agnieszka Żegarska