

*Sygn. akt II Ca Sygn. akt II Ca 274/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek-Moraś SR del. Agnieszka Trytek - Błaszak
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 września 2014 roku w S.

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) X nr 52 w S.

przeciwko H. M.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 22 listopada 2012 r., sygn. akt I C 1661/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 274/13

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanych H. M. oraz S. I. solidarnie na rzecz kwoty 18.723 zł 03 gr. z odsetkami ustawowymi z tytułu zaliczek i opłat na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na poczet funduszu remontowego od dnia 9 grudnia 2010 roku, a także od kwoty 2 240 zł 67 gr. z tytułu zsumowanych odsetek ustawowych wyliczonych na dzień 8 grudnia 2010 roku od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

H. M. domagał się oddalenia powództwa w całości twierdząc, że powódka domaga się zapłaty za okres, za który uregulował należność. Podniósł zarzut przedawnienia części roszczenia w zakresie odsetek, a także części zaliczek na koszty zarządu nieruchomością.

S. I. wniosła o zasądzenie zobowiązania w części nieprzedawnionej od pozwanego H. M. oraz o zwolnienie z solidarnego zobowiązania spłaty pozostałej części wierzytelności, o oddalenie powództwa w części roszczenia

przedawnionego. Wskazała, że powódka domaga się kwoty zasądzonej nakazem zapłaty w sprawie o sygnaturze akt II Nc 1266/04, nadto że nie mieszka w lokalu, z którym związane jest żądanie, a jedynie posiada udział w 1/2 części jego własności, zaś lokalem włada H. M..

Sąd ustalił, że lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), o powierzchni 90,24 m<sup>2</sup> stanowi współwłasność H. M. i S. I., pozwanym przysługują udziały do 1/2 we własności nieruchomości. Lokal znajduje się w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.. 27 października 2004 roku Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie o sygnaturze akt II Nc 1266/04, z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. przeciwko H. M. i S. I., zasądził na rzecz powódki solidarnie kwotę 4.036 zł 27 gr. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 marca 2004 roku oraz kwotę 675 zł 50 gr. tytułem kosztów postępowania.

M. Z., pracownik zarządcy, który zajmuje się windykowaniem zaległości, poinformował pozwanego, że dla uniknięcia sprawy sądowej konieczne będzie zawarcie ugody dotyczącej spłaty zadłużenia albo uznanie przez H. M. istniejącego długu. Pozwany zaakceptował propozycję otrzymując w zamian zapewnienie, że wspólnota nie skieruje sprawy do sądu. 31 grudnia 2007 roku H. M. podpisał zestawienie obejmujące całość zadłużenia (4.435 zł 89 gr tytułem należności głównej oraz 1.719 zł 67 gr. tytułem odsetek naliczonych do dnia 31 grudnia 2007 roku), w tym również należność zasądzoną na rzecz wspólnoty prawomocnym nakazem zapłaty wydanym w sprawie II Nc 1266/04.

H. M. i S. I. od stycznia 2004 roku nie uiszczali regularnie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy i pozostałych opłat przypadających na ich lokal mieszkalny. Zaległości powstałe od stycznia 2004 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku wyniosły łącznie 4.435 zł 89 gr., zaś naliczone od tych należności odsetki ustawowe - 1.719 zł 67 gr.

Sąd ustalił wysokość zaległości z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, za zimną wodę, ścieki oraz śmieci za okres od początku czerwca 2007 roku do końca grudnia 2010 roku, opierając ustalenia o uchwalone przez Wspólnotę stawki zaliczek.

Sąd przyjął, że brak jest podstaw dla uznania, że pozwani odpowiadają solidarnie za dochodzone przez powódkę roszczenie; odpowiadają za dług związany z przedmiotem ich współwłasności na zasadach przewidzianych dla zobowiązań podzielnych, tj. w częściach równych ze względu na przysługujące im równe udziały w prawie własności lokalu.

W odniesieniu do zarzutu przedawnienia stwierdzono, że przy przyjęciu trzyletniego okresu przedawnienia świadczeń okresowych dochodzonych pozwem, powódka co do zasady mogła domagać się zasądzenia na jej rzecz świadczeń, które stały się wymagalne po dniu 31 grudnia 2007 roku. H. M. złożył 31 grudnia 2007 roku oświadczenie, w którym uznał roszczenia w kwocie 4.435 zł 89 gr. z tytułu należności głównej oraz 1.719 zł 67 gr. z tytułu odsetek, co w ocenie sądu odpowiadało uznaniu roszczenia z art. 123 § 1 k.c. W konsekwencji roszczenia uznane w ten sposób przez H. M., do dnia wniesienia pozwu w niniejszej sprawie nie uległy przedawnieniu. Zarzut przedawnienia okazał się w tej sytuacji uzasadniony jedynie w odniesieniu do pozwanej S. I..

Wobec niekwestionowania przez pozwanego wysokości długu Sąd oparł się na art. art. 229 k.p.c. W związku z tym, iż pozwany jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale do 1/2, zasadnym było obciążenie go należnościami z tytułu opłat i należnych od nich odsetek, co do których uznał roszczenie, w zakresie przysługującego mu udziału. Na sumę zasądzoną od pozwanego w punkcie I. wyroku złożyła się połowa uznanego roszczenia głównego, czyli kwota 2 217 zł 94 gr. oraz 859 zł 84 gr. z tytułu połowy wysokości uznanych odsetek.

Wysokość roszczenia za okres od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 11 grudnia 2010 roku Sąd obliczył na podstawie treści stanów kont, które obrazują wysokość dokonywanych przez wspólnotę naliczeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na poczet funduszu remontowego oraz w oparciu o treść uchwał wspólnoty ustalających wysokość zaliczek na dany okres objęty sporem. Powódka mogła skutecznie domagać się od S. I. zasądzenia jedynie nieprzedawnionej części dochodzonej należności.

Sąd uznał, że łączna wysokość zadłużenia pozwanych za okres od stycznia 2008 roku do grudnia 2010 roku opiewała na kwotę 9.203 zł 91 gr. Pozwani są współwłaścicielami nieruchomości w częściach równych, w związku z tym zasadnym było obciążenie ich powyższą należnością w częściach równych. Łączne zadłużenie pozwanego z tytułu zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na fundusz remontowy stanowiło kwotę 6.819 zł 89 gr, co w połączeniu z odsetkami w połowie wysokości - 859 zł 84 gr. dało sumę 7.679 zł 73 gr.

Odsetki od kwoty 6 525 zł 73 gr. zasądzono od dnia 9 grudnia 2010 roku, do tego dnia zasądzenia odsetek domagała się powódka, zaś w tym dniu pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą należności wymagalnych do dnia 10 listopada 2010 roku. W dniu 9 grudnia 2010 roku nie była jeszcze wymagalna należność za grudzień 2010 roku, która opiewała na łączną kwotę 294 zł 16 gr. Od tej sumy zasądzono odsetki od dnia 11 grudnia 2010 roku,

W odniesieniu do S. I. zasądzono odsetki od sumy zaległości wymagalnych do dnia 10 listopada 2010 roku od kwoty 4 307 zł 79 gr. 9 grudnia 2010 roku nie była jeszcze wymagalna należność za grudzień 2010 roku - 294 zł 16 gr. Od tej sumy zasądzono od pozwanej odsetki od dnia 11 grudnia 2010 roku.

Sąd oddalił żądanie w zakresie naliczonych przez powódkę skapitalizowanych odsetek, wyliczenia odsetek od zaliczek na poczet funduszu remontowego oraz kosztów zarządu nieruchomością wspólną dokonano od nieprawidłowo skalkulowanej kwoty zadłużenia.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powódkę w części, w zakresie pkt III. oddalającego powództwo w odniesieniu do należności w wysokości 3.077,78 zł (należność główna i odsetki) za okres od dnia 24 czerwca 2003 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, uznanej przez pozwanego H. M. w całości oraz oddalającej żądanie powódki co do przyznania kosztów procesu za oddaloną część roszczenia głównego.

Skarżonemu wyrokowi zarzucono naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności błędnym przyjęciu, iż pozwany - H. M. pomimo uznania roszczenia głównego w kwocie 4.435,89 zł oraz 1.719,67 zł tytułem wysokości uznanych odsetek odpowiada tylko za ich połowę z uwagi na fakt, że był współwłaścicielem lokalu, podczas gdy ustalony przez Sąd stan sprawy, zeznania samego pozwanego i świadków zeznających w sprawie wyraźnie wskazują, iż między pozwanym a powódką doszło do uznania całości zadłużenia, a tym samym do kumulatywnego przystąpienia przez pozwanego - H. M. do zadłużenia, jakie ciążyło na pozwanej S. I.. W oparciu o powyższe powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanego kwoty 10.757,51 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz zasądzenia od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

W ocenie apelującej, Sąd I instancji, mimo że uznał za prawdziwe twierdzenia dotyczące zaległości jak i odsetek, nadał oświadczeniu pozwanego H. M. błędne znaczenie. Przyjął, że mimo uznania całości długu przez pozwanego powinien on odpowiadać jedynie w części równej udziałowi we współwłasności wspomianej nieruchomości. Apelujący stwierdził, że wystąpiło tzw. kumulatywne przystąpienie pozwanego do długu, jaki ciążył na pozwanej S. I..

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

1. Apelacja jest bezzasadna. Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ponownym ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności roszczenia na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków analogicznych, jak przedstawione przez Sąd I instancji. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Ustalenia Sądu w zakresie zasady i wysokości roszczenia są prawidłowe. Podobnie materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd Rejonowy zasługuje w pełni na aprobatę.

2. Jediną kwestią o znaczeniu materialnoprawnym, stanowiącą przedmiot zarzutu apelacyjnego, istotną w postępowaniu odwoławczym, jest ustalenie, czy oświadczenie H. M. z dnia 31 grudnia 2007 roku stanowi kumulatywne przystąpienie do długu pozwanej S. I..

3. Apelująca trafnie wskazuje, że oświadczenie pozwanego zawarte w dokumencie stanowiącym uznanie długu może być zakwalifikowane nie tylko jako niewłaściwe uznanie długu, ale także jako czynność prawna, pod tym jednak istotnym warunkiem, że staranne zabiegi interpretacyjne pozwalają na takie rozumienie oświadczeń stron. Porozumienie o kumulatywnym przystąpieniu do długu może być też zawarte w innej umowie o rozwiniętej treści. Może być też powiązane jednocześnie z uznaniem długu, co przy założeniu konstrukcji tożsamości długu może też prowadzić do powstania odpowiednich skutków prawnych w relacji wierzyciela z nowym dłużnikiem (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2014 roku, III CSK 33/13). W rozpoznanej sprawie wnioski o niezłożeniu przez pozwanego oświadczenia o kumulatywnym przystąpieniu do długu, przy jednoczesnym składaniu oświadczenia o uznaniu długu, jest oczywisty, co wynika z następujących argumentów.

4. Przystępujący kumulatywnie do długu staje się dłużnikiem dodatkowym, ponoszącym solidarną odpowiedzialność z dłużnikiem pierwotnym. Dług ciążyący na dotychczasowym dłużniku, staje się długiem własnym podmiotu przystępującego (przykładowo wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2003 roku, II CK 340/02). Dla ustalenia woli pozwanego kumulatywnego przystąpienia do długu istotne staje się ustalenie, że jego intencją było zobowiązanie się do zapłaty także w części jego nieobciążającej, dotyczącej S. I..

5. Kombinowana metoda wykładni oświadczenia woli (uchwała siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 1995 roku, III CZP 66/95, OSNC 1995, z. 12, poz. 168) przyznaje pierwszeństwo kryterium subiektywnemu, nakazując tłumaczyć sens oświadczenia woli tak, jak rozumiała je osoba składająca i odbierająca oświadczenie. Dopiero w przypadku, gdy kryterium to zawodzi, ustalenie sensu oświadczenia woli następuje na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens powinien rozumieć. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami; uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiła go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Jeżeli okaże się, tak jak w niniejszej sprawie, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten powinien rozumieć. Powinność rozumienia oceniana być musi przy tym w odniesieniu do modelu adresata zachowującego należyłą staranność. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli.

6. Treść oświadczenia pozwanego oraz żadne inne dodatkowe okoliczności sprawy nie wskazują na wolę pozwanego rozszerzenia jego zobowiązania o dług S. I.. Literalne brzmienie oświadczenia o uznaniu długu nie wskazuje na zamiar pozwanego zapłaty długu także w części dotyczącej drugiej z pozwanych. Z oświadczenia wynika jedynie twierdzenie o istnieniu długu, o jego całości, sformułowanie „uznaje dług” nie niesie znaczenia zobowiązania do zapłaty wspólnie z dłużnikiem zobowiązanym. Z literalnego brzmienia dokumentu wynika, że intencją pozwanego było twierdzenie o istnieniu długu, a nie twierdzenie o sposobie jego zapłaty. Pozwany uznał w części dług, który jego nie obciążał, potwierdził, że istnieje dług jednak w potocznym znaczeniu - obciążenia lokalu. Nie sposób racjonalnie twierdzić, że pozwany niedysponujący wiedzą prawniczą odróżniał dług solidarny od długu, który powinien być spełniony w częściach równych. Pozwany nie mógł mieć świadomości, że ciąży na nim dług w połowie wysokości, więc uznając dług nie mógł mieć intencji kumulatywnego przystąpienia do długu, który jego nie obciążał. Nie istnieje racjonalne wytłumaczenie takiej ewentualnej sytuacji. Złożył jedynie oświadczenie o zaległościach dotyczących używania lokalu mieszkalnego, co nie oznacza, że zobowiązał się od jego zapłaty. Intencja taka, jako niosąca dla dłużnika istotny skutek w postaci rozszerzenia jego zobowiązania, powinna być wysłowiona wyraźnie. Staranne zabiegi interpretacyjne adresata nie powinny doprowadzać do wniosku o powstaniu zobowiązania pozwanego w części obciążającej S. I., a jedynie do wniosku o twierdzeniu o istnieniu zobowiązania. Twierdzenie to prawidłowo Sąd I instancji zakwalifikował jako niewłaściwe uznanie długu, a nie jako właściwe uznanie długu, element czynności prawnej. Innymi słowy

pozwany nie oświadczył, że będzie płacił solidarnie z S. I., a oświadczył, że dług ten istnieje. Czyni to zarzuty apelacji powódki bezzasadnymi.

7. Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.