

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2018 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

I. zasądził od pozwanego L. A. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 260,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi w stosunku rocznym od dnia 20 marca 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. oddalił wniosek strony powodowej – Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. – o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy wskazał, że wywiedzione w oparciu o art. 4 ust. 1, 5 i 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych powództwo okazało się uzasadnione jedynie w niewielkiej części.

Sąd zaznaczył, że niesporne było, że pozwanemu od 2004 r. przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), który znajduje się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. Niesporna była także wysokość naliczonych przez powódkę miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z tym lokalem. Spór dotyczył dokonywanego przez pozwanego pomniejszania opłat eksploatacyjnych należnych Spółdzielni o wartość kosztów zabezpieczenia mieszkania przed zalaniem wyliczanych przez pozwanego, a więc wysokości należnego powódce roszczenia.

Sąd doszedł od przekonania, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy dotyczącej ustalania wysokości oraz rozliczania kosztów zabezpieczenia lokalu pozwanego przed zalaniem na zasadach przedstawionych przez L. A. i milcząco zaaprobowanych przez powodową spółdzielnię.

Sąd zwrócił uwagę, że pozwany od wielu lat zgłaszał spółdzielni problem zalewania jego mieszkania, co nie było przez stronę powodową kwestionowane. Obowiązkiem zaś spółdzielni mieszkaniowej jest utrzymywanie zasobów mieszkaniowych w stanie umożliwiającym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członkom spółdzielni. Pozwany pomimo wielokrotnych próśb i wniosków nie tylko nie uzyskał od spółdzielni pomocy w postaci usunięcia nieszczelności, ale nie otrzymał nawet żadnej informacji o przyczynie zalewania lokalu. Pozwany poinformował powodową spółdzielnię mieszkaniową, że opisany przez niego sposób postępowania związany z zabezpieczeniem mieszkania będzie miał miejsce dopóki spółdzielnia nie powiadomi go pisemnie, że sprawa zalewania mieszkania została przez nią pozytywnie załatwiona. Wskazał też, że rozliczenia powstałych kosztów zabezpieczenia mieszkania dokona raz w miesiącu kierując stosowne pisemne wyliczenia do spółdzielni. Sąd uznał, że stanowisko pozwanego było uzasadnione okolicznościami, a także, że kwota, której domagał się od spółdzielni za czas poświęcony w związku z podejmowanymi działaniami, jest umiarkowana. Oczekiwania L. A. zostały przez niego w sposób jasny i jednoznaczny wyartykułowane wobec spółdzielni we wskazanych wyżej pismach, które dostarczył stronie powodowej. Pozostały one bez jakiegokolwiek odpowiedzi lub chociażby ustnej reakcji ze strony pracowników spółdzielni, mimo że pozwany dostarczył je do siedziby powódki, a następnie regularnie, co miesiąc składał pisma rozliczeniowe stanowiące realizację przyjętych założeń. Do zakończenia stosowania środków zapobiegających zalewaniu lokalu opisanych przez niego we wskazanych wyżej pismach nie spotkał się z jakąkolwiek reakcją ze strony spółdzielni, która wskazywałaby na brak akceptacji jego stanowiska. Pracownik powódki albo prezes zarządu osobiście odbierali składane przez pozwanego rozrachunki. Nie zakwestionowali ich zasadności czy też prawidłowości zawartych w nich obliczeń. Milczenie powódki w tej sytuacji oznaczało zatem, w ocenie Sądu, oświadczenie woli wyrażające zgodę na przedstawiony przez pozwanego sposób rozliczeń. Sąd dodał, że pozwany, dokonując samodzielnie zabezpieczenia swojego mieszkania, wyręczał w ten sposób powódkę, na której ciążył obowiązek usunięcia usterki i zabezpieczenia lokali wchodzących w jej zasób. Gdyby nie działania podejmowane przez pozwanego w lokalu mogłoby dojść do powstania znacznie większych szkód.

Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy milczenie powódki i brak sprzeciwu należało uznać za wyrażenie zgody na warunki umowy zaproponowane przez pozwanego. Umowa ta była konkretna, precyzyjnie przedstawiała zobowiązania obu stron – podejmowane przez pozwanego czynności oraz związane z tym koszty obciążające spółdzielnię i sposób ich rozliczenia. Powódka przez prawie dwa lata przystawała na wykonywanie przedmiotowej umowy, gdyż nie podejmowała żadnych działań w celu wyrażenia swojego sprzeciwu czy wyegzekwowania „niedopłaty” z tytułu opłat mieszkaniowych za lokal przy ul. (...) w S.. Powyższe zdaniem Sądu świadczy o milczącym wyrażeniu woli zawarcia przez powódkę umowy na warunkach zaproponowanych przez pozwanego. Spółdzielnia poinformowała pozwanego o swoim sprzeciwie wobec jego rozwiązania dopiero w wezwaniu do zapłaty z dnia 16 lutego 2016 roku, czyli już po zaprzestaniu wykonywania umowy przez strony. Pozwany bowiem ostatecznie przestał zabezpieczać mieszkanie w maju 2015 roku. Biorąc powyższe okoliczności Sąd uznał stanowisko pozwanego za uzasadnione i przyjął, że strony zawarły umowę na warunkach przedstawianych przez L. A..

Odnosząc się do wysokości roszczenia powódki Sąd zważył, że należności, które powódka naliczyła pozwanemu z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S., należało pomniejszyć najpierw o wpłaty dokonane przez pozwanego, a następnie o dokonane przez niego rozliczenia z kosztami zabezpieczenia mieszkania, co też Sąd uczynił.

Sąd uznał zatem, że łącznie pozwany zalega powódce z zapłatą kwoty 209,14 zł tytułem opłat eksploatacyjnych za lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w S. za okres od czerwca 2013 roku do maja 2015 roku łącznie. Do należności tej doliczono skapitalizowane odsetki liczone od dnia wymagalności opłaty za poszczególne miesiące do dnia 12 marca 2017 roku. Łącznie skapitalizowane odsetki wyniosły 51,73 zł.

Mając na uwadze wszystkie powyższe argumenty Sąd uwzględnił powództwo w części.

Na marginesie Sąd wskazał, że nawet gdyby strony nie zawarły umowy dotyczącej zabezpieczenia mieszkania pozwanego, to należności z tego tytułu można by było ewentualnie zakwalifikować jako roszczenia z tytułu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 k.c.).

W niniejszej sprawie powódka nie sprzeciwiła się temu, że pozwany podjął działania mające na celu zabezpieczenie lokalu znajdującego się w jej zasobach przed zalewaniem wodą deszczową. Pozwany odciążył powódkę w tym zakresie, gdyż powyższe należało do jej obowiązków. A zatem działał się to zgodnie z prawdopodobną wolą powódki i na jej korzyść. Pozwany poczynił starania, aby wyeliminować, a przy najmniej zminimalizować szkodę, która wystąpiłaby, gdyby doszło do zalania mieszkania. Gdyby pozostał bierny w razie ewentualnego zalania doszłoby do większej szkody – prawdopodobnego zalania i uszkodzenia parkietu, mebli czy materaca. L. A. poinformował spółdzielnię o podjętych czynnościach, która się temu w żaden sposób nie sprzeciwiła. W związku z tym, gdyby nawet nie doszło do zawarcia umowy, o której mowa jest we wcześniejszych rozważaniach, to pozwany miałby prawo żądać stosownego wynagrodzenia za prowadzenie spraw powódki bez zlecenia, tym bardziej, że czynił to w celu ratowania wspólnego dobra – majątku powodowej spółdzielni.

Sąd oddalił wniosek powódki o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania jako niezasadny, uznając, że powódka przegrała sprawę niemal w całości (przegrała w 96%).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając go w części oddalającej powództwo co do kwoty 5.918,09 zł oraz związanego z tym rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (tj. co do pkt II i III wyroku) wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części, to jest przez zasądzenie od pozwanego kwoty 5.918,09 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 20 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu za I instancję wg norm przepisanych. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Dodatkowo, na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c. i 505<sup>11</sup> § 1 k.p.c. wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu - pisma powódki z dnia 5 maja 2008 r., na okoliczność podjętych

przez spółdzielnię działań w związku ze zgłaszanymi przez pozwanego przeciekami wraz ze szczegółowym opisem przeprowadzonych oględzin lokalu. Zaznaczyła, iż na treść tegoż pisma powoływał się sam pozwany twierdząc, iż został zlekceważony, a spółdzielnia nie podjęła żadnych działań w celu ustalenia przyczyn nieszczelności oraz usunięcia stwierdzonych usterek.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającej na:

a) braku wszechstronnej oceny materiału dowodowego, polegającej na pominięciu w tej ocenie zeznań przedstawiciela powódki B. K., względnie uznaniu ich za niewiarygodne, z których wynika fakt, że pozwany był wielokrotnie informowany o bezzasadności przyjmowanego przez niego sposobu rozliczenia. W konsekwencji błędnym uznaniu przez Sąd, że doszło do konkludentnego zawarcia porozumienia ws. potrącania przez pozwanego kosztów zabezpieczenia mieszkania, z należnymi opłatami wynikającymi z posiadanego przez pozwanego prawa do lokalu. ‘

b) dowolnym przyjęciu przez Sąd, że pozwany wielokrotnie zgłaszał powódce na piśmie, że dochodzi do zalewania jego lokalu, nie uzyskując żadnej odpowiedzi ze strony spółdzielni, podczas gdy poza zdarzeniami przyznanymi przez powódkę (tj. w latach 2003, 2006 i 2012/2013) nie było innych zgłoszeń, a fakt ten nie został przez pozwanego udowodniony. Nadto, na każde zgłoszenie pozwanego spółdzielnia reagowała.

c) błędnym przyjęciu, że powódka w 2006 r. zlekceważyła problem zgłoszony przez pozwanego, podczas gdy podjęto konkretne działania mające na celu wykrycie przyczyny nieszczelności stropu pod tarasem. Z pisma powódki z dnia 5 maja 2008 r. na które pozwany powołuje się w swoim piśmie z dnia 9 marca 2016 r. (zał. 24) wyraźnie wynika, że spółdzielnia udzieliła pozwanemu wyczerpującej informacji oraz proponowała przeprowadzenie konkretnych działań mających na celu wykrycie przyczyny nieszczelności. Niestety, propozycje te zostały przez pozwanego odrzucone.

d) uznaniu za wiarygodne zeznań pozwanego L. A. w zakresie rzekomego braku reakcji spółdzielni (milcząca zgoda) na zaproponowany w piśmie z dnia 22 października 2013 r. sposób postępowania w zakresie zabezpieczenia mieszkania przed jego ewentualnym zalaniem i zamiar obciążania tym kosztem spółdzielni, podczas gdy zeznania pozwanego są niespójne. Raz bowiem twierdzi, że spółdzielnia nigdy nie odniosła się negatywnie do przedstawionej przez niego propozycji, po czym stwierdza, że Prezes spółdzielni podczas jednej z rozmów poinformowała go, że przyjęta formuła jest wadliwa. Ponadto, rzekomemu przyzwoleniu spółdzielni na dokonywanie takich potrąceń przeczy sam fakt comiesięcznego naliczania i doręczenia opłat czynszowych w nominalnej wysokości.

2) art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. i art. 232 zd. pierwsze k.p.c. przez pominięcie, że fakt dezaprobaty Spółdzielni dla przyjętego samowolnie przez pozwanego sposobu rozliczania opłat związanych z lokalem został przez pozwanego przyznany.

2. naruszenie prawa materialnego tj.: art. 60 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy doszło do zawarcia pomiędzy stronami w sposób dorozumiany umowy dotyczącej ustalania wysokości oraz rozliczania kosztów zabezpieczenia lokalu pozwanego przed zalaniem na zasadach przedstawionych przez pozwanego i milcząco zaakceptowanych przez spółdzielnię, podczas gdy pozwany był wielokrotnie informowany podczas spotkań o bezzasadności dokonywanych przez siebie potrąceń. Brak pisemnego ustosunkowania się przez przedstawicieli spółdzielni do absurdalnych roszczeń zawartych w pismach pozwanego, w sytuacji gdy nie dochodziło do żadnych zalań, czy przecieków przez okres dokonywanych potrąceń i wielokrotnych rozmów z pozwanym, nie może skutkować jej zawarciem i to o treści wyłącznie nakreślonej przez pozwanego.

W uzasadnieniu powódka rozwinęła tak sformułowane zarzuty.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Tytułem wstępu wskazania wymaga, że niniejsza sprawa rozpoznawana była w postępowaniu uproszczonym, zaś Sąd Odwoławczy nie przeprowadził postępowania dowodowego, zatem zgodnie z art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. uzasadnienie orzeczenia ograniczono do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Co prawda zarówno powódka w apelacji, jak i pozwany pismem z dnia 16 sierpnia 2018 r. nazwanym odpowiedź na apelację, przedstawili nowe dokumenty, które dotychczas nie zostały złożone do akt sprawy, jednak Sąd nie przeprowadził z nich dowodów. Ich przeprowadzeniu sprzeciwiał się przepis art. 381 k.p.c. Pismo przedstawione przez powódkę, jak też większość dokumentów przedstawionych przez pozwanego powstała, w okresie którego dotyczy spór postępowania. Zarówno powódka, jak też pozwany nie przedstawili ich na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego i składając je po wydaniu orzeczenia, nie wyjaśnili jakie przeszkody istniały w ich przywołaniu przed Sądem Rejonowym. W konkluzji wnioski te należało uznać za sprekludowane.

Sąd Okręgowy, z uwagi na zakres zarzutów apelacji, wyjaśnia, że w postępowaniu uproszczonym, z uwagi na ograniczenia kognicji sądu odwoławczego oraz katalog zarzutów apelacyjnych, niedopuszczalne są zarzuty, które dotyczą ustalenia faktów lub oceny dowodów (tak: wyrok Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 r., II PK 178/09). Wyjątek jedynie stanowi sytuacja, w której wraz z takim zarzutem następuje powołanie się na nowe fakty i dowody, których strona nie mogła powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Powyższe oznacza, że sąd odwoławczy w postępowaniu uproszczonym jest jedynie sądem prawa, o ile nie zachodzi przypadek z art. 505<sup>11</sup> § 2 k.p.c. Przenosząc te ogólne rozważania na grunt sprawy wskazać należy, iż zarzuty powódki, w których polemizuje z oceną dowodów oraz ustaleniami faktycznymi sądu pierwszej instancji (art. 233 k.p.c. czy art. 229 k.p.c. i art. 232 k.p.c.) uchylają się spod kognicji sądu drugiej instancji zwłaszcza, że nie przedstawiono żadnych okoliczności i dowodów, których istnienie wykryto dopiero po wydaniu zaskarżonego orzeczenia.

W przedmiotowym postępowaniu powódka dochodziła od pozwanego opłat określonych w art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który to przepis stanowi, że członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani 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 zgodnie z postanowieniami statutu. Pozwany w toku postępowania nie kwestionował swojego obowiązku wnoszenia opłat przewidzianych w powołanym przepisie, jak i sposobu ich ustalenia. Podnosił jednak iż pomiędzy nim a powódką doszło do zawarcia w sposób dorozumiany umowy dotyczącej rozliczenia poniesionych przez niego kosztów związanych z zalaniem, jak i w późniejszym czasie jedynie z zabezpieczeniem przysługującego mu lokalu przed kolejnymi zalaniem. Zdaniem pozwanego powodowa spółdzielnia mieszkaniowa akceptowała te ustalenia.

Sąd Rejonowy przyjął, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia porozumienia w drodze dorozumianej. Sąd jednak nie wyjaśnił jakie miało to przełożenie na kwotę dochodzoną pozwem. Przy podzieleniu koncepcji Sądu, należałoby przyjąć, że pozwany w okresie od czerwca 2013 r. do maja 2015 r. dokonywał potrącania kosztów zabezpieczenia mieszkania przed zalewaniem z miesięcznymi opłatami na rzecz Spółdzielni, które obowiązywały by uiszczać na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Sąd Odwoławczy wskazuje jednak, że w sytuacji, gdy spór pomiędzy stronami przeniósł się na etap postępowania sądowego, nawet przy podzieleniu koncepcji Sądu Rejonowego obowiązkiem pozwanego było wykazanie wymagalności, wysokości zgłoszonych do potrącenia kwot. Powódka bowiem zaprzeczyła twierdzeniom pozwanego i zakwestionowała wiarygodność zgłoszone przez niego do potrącenia.

W ocenie Sądu Odwoławczego skuteczny jednak okazał się zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 60 k.c. w zakresie w jakim Sąd Rejonowy uznał, że strony w sposób dorozumiany zawarły umowę dotyczącą ustalania

wysokości i rozliczania kosztów zabezpieczenia lokalu pozwanego przed zalewaniem na zasadach przedstawionych przez pozwanego.

W tym miejscu zwrócić należy uwagę na pismo pozwanego z dnia 22 października 2013 r. skierowane do powodowej spółdzielni mieszkaniowej, w treści którego wskazuje na problem zalewania jego mieszkania, jak też działania które będzie podejmować w przyszłości celem zabezpieczenia zajmowanego mieszkania przed kolejnymi zalaniem. Pozwany podał, iż: „1. Z jednodniowym wyprzedzeniem śledzić będzie prognozy pogody; 2. W przypadku prognozowanej możliwości deszczu na dzień następny, następnego dnia zostanie przeze mnie w pokoju rozłożona folia oraz ścierki zapobiegające zniszczeniom (...) Czas pracy (śledzenie prognozy, złożenie i rozłożenie obiektów) jednak osoba, 1 godzina – 45 PLN; 3. (...) w przypadku gdy wpływająca woda uniemożliwi nocleg w sypialni, folia zostanie rozłożona ponownie, a noc zostanie przeze mnie spędzona, w którymś ze (...) hoteli. Kosztami noclegu obciążę Spółdzielnię (...)” Pozwany w piśmie tym dodał, że opisana sytuacja będzie mieć miejsce dopóki Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) powiadomi go pismem poleconym, że sprawa zalewania jego mieszkania została pozytywnie uregulowana. Nadto będzie dokonywać rozliczenia wynikającego z tej sytuacji raz w miesiącu, kierując stosowne pisemne wyliczenia do Spółdzielni (k. 51 i k. 52). Następnie pozwany postępując w sposób opisany w powyższym piśmie wyliczał koszty zabezpieczenia swojego mieszkania przed zalaniem w danym miesiącu mnożąc liczbę dni prognozowanych i faktycznych opadów przez ustalony za każdy dzień koszt 45 zł, a dalej wskazywał, że wyliczona kwota ma zostać do określonego dnia wpłacona na jego konto bankowe. Jeśli to nie nastąpi kwota ta zostanie zbilansowana z opłatą mieszkaniową (k. 31 – k. 53).

W aktach przedmiotowej sprawy faktycznie brak jest dowodów świadczących o tym, iż strona powodowa w jakikolwiek sposób do dnia skierowania do pozwanego wezwania do zapłaty wierzytelności objętej pozwem, wyraziła swoje stanowisko co do opisanego postępowania pozwanego i dokonywanego przez niego pomniejszania obciążających go względem spółdzielni mieszkaniowej opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Pomimo to nie sposób jednak zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, które legło u podstaw wydanego rozstrzygnięcia, iż okoliczność ta świadczyła o milczącym wyrażeniu woli zawarcia przez powódkę umowy na warunkach zaproponowanych przez pozwanego. Stanowisko to nie zyskało aprobaty Sądu Odwoławczego.

Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej.

W doktrynie słusznie wskazuje się, że zachowanie to powinno przede wszystkim w sposób dostateczny wyrażać wolę podmiotu. Milczenie „samo w sobie” takiego warunku nie spełnia. Dopiero w określonym kontekście (np. w odpowiedzi na zachowanie innej osoby) milczenie „uwikłane” w daną sytuację może nabrać cech oświadczenia woli, przy czym i wtedy najczęściej będzie ono oznaczać wyraz braku zainteresowania i odmowę akceptacji, a tylko zupełnie wyjątkowo zgodę danego podmiotu (por. Księżak Paweł red., Pyziak-Szafnicka Małgorzata red., Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II i powołana tam literatura). Co prawda milczenie w myśl tego przepisu może być uznane za przejaw oświadczenia woli wyrażającego zgodę w takiej sytuacji, w której osoba nie zaprzeczająca mogła i powinna zająć merytoryczne stanowisko w danej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2006 r., I CSK 63/05). Jednakże do tego potrzebna jest indywidualna ocena danego przypadku i przeprowadzenie starannej wykładni w oparciu o określone reguły znaczeniowe. Wyróżnia się trzy źródła reguł, nadających milczeniu charakter oświadczenia woli i prowadzących do wywołania określonych skutków prawnych także w przypadku zachowania bierności. Są nimi przepis ustawy, porozumienie stron oraz zwyczaj (por. Księżak Paweł red., Pyziak-Szafnicka Małgorzata red., Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna, wyd. II i powołana tam literatura). W przypadku jednak zwyczaju, należałoby dokonać takiej wykładni przy dużej roztropności.

Żadna z tych reguł nie znajduje zastosowania w ocenianej sprawie. Przepisy dotyczące zawierania umów wskazują, kiedy milczenie skutkuje zawarciem umowy i żaden z przypadków nie ma zastosowania. Stron nie wiązało także żadne porozumienie, które dopuszczałoby dorozumiane zawarcie takiej umowy. Wreszcie trudno doszukać się możliwości zawarcia takiego porozumienia w drodze zwyczajowej.

Wyjaśnić należy, że wolność podmiotu prawa cywilnego polega również na tym, że może nie reagować on na propozycje (oświadczenia) innych podmiotów, a więc milczeć bez ujemnych skutków w postaci przypisania mu zamiaru (woli) wywołania skutków prawnych, o czym zdaje się zapomniał Sąd Rejonowy. Milczenie może bowiem oznaczać obojętność, a nawet stosunek negatywny, nie uzewnętrzniany z różnych powodów.

Zasadniczo zatem to przepisy, ewentualnie wola stron będą decydowały o tym, czy milczenie będzie mogło być uznane za oświadczenie woli. Zauważyć należy, że nawet w stosunkach gospodarczych pomiędzy przedsiębiorcami, w przypadku oświadczenia woli w ofertowym trybie zawierania umów, dla przyjęcia, że doszło do zawarcia umowy przy milczeniu oblata, konieczne jest by przedsiębiorcy pozostawali w stałych stosunkach gospodarczych. Przepis art. 68<sup>2</sup> k.c. jest przepisem szczególnym i dotyczy wyłącznie przedsiębiorców.

Zasadniczo zatem milczenie winno być traktowane jako brak oświadczenia woli (nieistnienie oświadczenia, jego niezłożenie).

Mając na względzie powyższe, dokonując analizy akt niniejszej sprawy nie można uznać milczenia powodowej spółdzielni mieszkaniowej na kierowane do niej pisma przez pozwanego za akceptację warunków pozwanego w zakresie zmniejszenia obciążających go opłat. Niewątpliwie nie mamy tu do czynienia z sytuacją, w której powódka powinna była zająć merytoryczne stanowisko w kwestii kierowanych do niej przez pozwanego pism. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż jeżeli dany podmiot uważa określone pismo za nieistotne z jego punktu widzenia, to najczęściej pozostawia je bez odpowiedzi. Przyjęcie milczenia za wyrażenie zgody w takiej sytuacji nie wynikało ani z ustawy, ani też z porozumienia stron. Również okoliczności sprawy nie przemawiają za poglądem lansowanym przez pozwanego i przyjętym następnie przez Sąd I instancji. Zwrócić należy chociażby uwagę, że powódka wystawiając kolejne obciążenia, obliczała ich wysokość, bez uwzględnienia pism pozwanego i dokonywanych przez niego wyliczeń. Samo złożenie pism drugiemu podmiotowi nie może jeszcze stanowić podstawy do uznania, iż w sytuacji braku reakcji na przedmiotowe pisma podmiot ten w pełni je akceptuje, a to skutkuje zawarciem dorozumianej umowy pomiędzy stronami. Poza tym Sąd Rejonowy nie wziął pod uwagę, że potrąceniami dokonywanymi przez pozwanego objęte były należności nie objęte rzekomym porozumieniem. Przykładowo, w miesiącu październiku 2013 r. pozwany do potrącannej kwoty doliczył koszty prania na 131,96 zł, a tego nie obejmowała jego „propozycja umowy”. Nadto propozycja sposobu rozliczania została przez pozwanego złożona dopiero w dniu 22 października 2013 r., a zatem trudno uznać że odnosiła się ona również do potrącenia dokonanego w lipcu 2013 r.

Sąd Okręgowy nie podzielił także zapatrywania, że sytuację tę można uznać za prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. Zarówno w literaturze, jak i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia obejmuje wszelkie czynności, zaś samemu pojęciu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia należy nadawać znaczenie szerokie. Podkreśla się przy tym, że prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia mogą być czynności wszelkiego rodzaju w najszerszym, potocznym tego słowa znaczeniu, w tym czynności faktyczne lub prawne, polegające na załatwieniu jednej sprawy, ich szeregu lub kompleksu. Ogólnie zatem można powiedzieć, że pojęcie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia obejmuje wszelką aktywność, podejmowaną za kogoś z inicjatywy osoby działającej, zaś pomiędzy osobami, które zajmują się cudzymi sprawami, a osobami zainteresowanymi nawiązuje się pozaumowny stosunek obligacyjny. Na gruncie Kodeksu cywilnego podstawowym obowiązkiem prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia jest działanie z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a przy prowadzeniu sprawy obowiązany jest on zachować należytą staranność (art. 752 k.c.). Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć (art. 753 § 1 k.c.). Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia z zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy (art. 753 § 2 k.c.).

Prowadzący cudzą sprawę ma zatem, wobec osoby zainteresowanej, roszczenie o zwrot uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienie od zobowiązań, które prowadzący zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Wydatkami są wszelkie poniesione przez niego dobrowolne datki (ofiary) pieniężne. Wraz z wydatkami zwrotowi ulegają odsetki ustawowe od nich za okres od dokonania wydatku do chwili jego zwrotu. Nakłady to dobrowolne ofiary niepieniężne poniesione przez prowadzącego w celu wykonania zobowiązania z art. 752 k.c. z należytą starannością, np. zużycie (własnej) rzeczy, zużycie narzędzi, utracony czas i utracony zarobek. Pojęcie „nakład” nie jest ściśle i jednolicie rozumiane. Jest to m.in. przyczyna wątpliwości, czy nakłady w postaci wykonanej pracy, utraconego zarobku, które prowadzący mógłby osiągnąć, gdyby podjął inne czynności (pracę) niż prowadzenie cudzej sprawy, także podlegają zwrotowi? W piśmiennictwie zasadniczo wyklucza się zwrot takich nakładów, z wyjątkiem przypadku, w którym wykonana praca (czynności) prowadzącego cudzą sprawę należy do zakresu prowadzonej przez niego działalności zarobkowej, np. lekarz leczący pacjenta, a z takim przypadkiem nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Tymczasem kwoty zgłoszone przez pozwanego do potrącenia w przeważającej mierze obejmują wynagrodzenie za pracę wykonywaną przez pozwanego, zaś w niewielkim procencie są to wydatki.

W konsekwencji pozwany niewątpliwie zobowiązany był do ponoszenia opłat na rzecz powodowej spółdzielni mieszkaniowej, o których mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynikających z przedłożonego zestawienia zadłużenia w opłatach za używanie lokalu przy ul. (...) na dzień 12 marca 2017 r. (k. 16). Wysokość naliczonych przez spółdzielnię miesięcznych opłat związanych z lokalem nie była przez pozwanego kwestionowana, nie miał on żadnych zastrzeżeń (k. 136 i k. 138). Stąd też skoro wysokość naliczonych przez spółdzielnię opłat była bezsporna, a pozwany wskazywał jedynie iż w stosunku do niego opłaty te były obniżone z uwagi na przedstawiane przez niego wyliczenia kosztów związanych z zabezpieczeniem mieszkania przed zalaniem, czego Sąd Odwoławczy nie uwzględnił, to zasadne było uwzględnienie powództwa również w zakresie w jakim zostało ono oddalone przez Sąd I instancji.

Stąd też Sąd Odwoławczy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w pkt II. zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5 918,09 zł ( 6178,96 zł – 260,87 zł) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi za opóźnienie w stosunku rocznym od dnia wniesienia pozwu tj. dnia 20 marca 2017 r. do dnia zapłaty.

Powyższe skutkowało także zmianą na podstawie art. 386 §1 k.p.c. rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji zawartego w pkt III. zaskarżonego wyroku, o których należało orzec zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania w oparciu o art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych zasądzając z tego tytułu kwotę 2067 zł. Kwota ta obejmuje wynagrodzenie reprezentującego powódkę radcy prawnego w stawce minimalnej (1800 zł), opłatę od pozwu (250 zł) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Powyższe rozstrzygnięcia zawarto w pkt 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w pkt 2. sentencji wyroku również kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Powódka wygrała niniejsze postępowanie w całości, stąd też należało zasądzić na jej rzecz od pozwanego jako przegrywającego poniesione przez nią koszty postępowania wyrażające się w kwocie 1150 zł (opłata od apelacji – 250 zł i wynagrodzenie reprezentującego powódkę pełnomocnika ustalone w oparciu o § 2 pkt 4 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia).

SSO Katarzyna Longa