



Sygn. akt I CSKP 12/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kamil Zaradkiewicz (przewodniczący)

SSN Beata Janiszewska

SSN Joanna Misztal-Konecka (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej "P." w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "Z." przy ul. L. i ulicy T. w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 14 stycznia 2021 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 22 października 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

1. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „P.” w W. (dalej: Spółdzielnia) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” przy ulicy T. i ulicy T. w W. (dalej: Wspólnota lub Wspólnota Mieszkaniowa) kwoty 349 633,37 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 16 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, z tytułu

wykonywanych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej w okresie od marca do września 2010 r. czynności zarządczych i pokrywania należności wynikających z umów uprzednio zawartych z dostawcami mediów i usług.

2. Wyrokiem z 21 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” przy ulicy L. i ulicy T. w W. na rzecz Spółdzielni Handlowo-Usługowej „P.” w W. kwotę 187 747,04 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II); ustalił, że koszty procesu obciążają powódkę w 46%, a pozwaną w 54% i polecił referendarzowi sądowemu szczegółowe ich rozliczenie (pkt III).

3. Wyrokiem z 22 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...), po rozpoznaniu apelacji obu stron, zmienił zaskarżony wyrok: 1. częściowo w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 92 026,81 zł wraz z odsetkami; 2. częściowo w punkcie drugim w ten sposób, że zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” przy ulicy T. i ulicy T. w W. na rzecz syndyka masy upadłości Spółdzielni Handlowo-Usługowej „P.” w W. kwotę 118 861,65 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 kwietnia 2011 roku do 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; 3. w punkcie trzecim w ten sposób, że koszty procesu stosunkowo pomiędzy stronami rozdzielił przy przyjęciu, że powódka ponosi je w 39%, a pozwana w 61% (pkt I); oddalił w pozostałym zakresie apelację powódki (pkt II) i pozwanej (pkt III); zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3 085,12 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt IV).

4. Sąd Apelacyjny w przeważającej mierze podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjął, że: Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „P.” w W., działająca uprzednio pod nazwą Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „A.”, wybudowała osiedle mieszkaniowe położone w W. przy ul. T. oraz ul. L.. W latach 2006-2010 sukcesywnie wyodrębniała i sprzedawała lokale znajdujące się w tych budynkach.

Właściciele lokali mieszkalnych, użytkowych oraz lokali niemieszkalnych (garaży) położonych przy ul. L. i ul. T. w W. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową

Nieruchomości „Z.”. W skład Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi 314 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 3 garaże wielostanowiskowe, stanowiące współwłasność w częściach ułamkowych osób fizycznych i osób prawnych. Spółdzielnia Handlowo-Usługowa „P.” z siedzibą w W. jest właścicielem jednego lokalu mieszkalnego, jednego lokalu użytkowego, a także współwłaścicielem lokalu garażowego znajdującego się przy ul. L. w W.. Jednocześnie Spółdzielnia od 2006 roku, tj. od chwili zawarcia pierwszej umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, wykonywała obowiązki zarządcy nieruchomości wspólnej przy ul. L. i ul. T. w W. na podstawie art. 27 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej: u.s.m.). W wykonaniu powierzonych czynności Spółdzielnia zawarła z dostawcami mediów i usługodawcami umowy mające na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie oraz kompleksową obsługę osiedla „Z.”, w tym umowę o dostawę energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, konserwację wind oraz ochronę. Ponadto wykonywała samodzielnie czynności administrowania i sprzątania nieruchomości wspólnej. Z tytułu świadczonych usług dostawcy mediów i usługodawcy wystawiali faktury VAT, które były regulowane przez Spółdzielnię z zaliczek wpłacanych przez członków pozwanej Wspólnoty.

W dniu 1 marca 2010 r. spółdzielnia wyodrębniła prawnie ostatni z lokali mieszkalnych, wobec czego w dniu 3 marca 2010 r. Wspólnota zwołała nadzwyczajne zebranie swoich członków, na którym podjęła uchwałę nr 1/2010 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną na zarząd wynikający z art. 20 u.w.l. oraz uchwałę nr (...) dotyczącą powołania nowego zarządu. Spowodowało to dezorientację wśród właścicieli lokali, którzy nie mieli pewności, czy bieżące zaliczki na opłaty eksploatacyjne powinni nadal uiszczać na rzecz dotychczasowego zarządcy, czy też już na konto Wspólnoty. W atmosferze nieporozumień i zgłaszania wzajemnych żądań co do rozliczenia oraz „przepisania” umów dotyczących świadczenia usług na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, do końca września 2010 r. wszelkie dotychczasowe usługi były nadal świadczone na rzecz Wspólnoty, zaś wydatki związane z prawidłowym utrzymaniem nieruchomości wspólnej ponosiła wciąż Spółdzielnia, zużywając na ten cel uiszczone przez właścicieli lokali zaliczki. W tym czasie systematycznie

Wspólnota zawierała kolejne umowy o dostawę mediów we własnym imieniu. W okresie tym strony prowadziły korespondencję mającą na celu dokonanie ostatecznych rozliczeń, w tym Spółdzielnia przedstawiała szereg faktur dokumentujących poniesione wydatki.

Spółdzielnia zaskarżyła do sądu uchwały podjęte w dniu 3 marca 2010 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową, zaś wyrokiem z 16 listopada 2011 r. Sąd Apelacyjny w (...) ustalił nieistnienie tych uchwał. W związku z tym rozstrzygnięciem w dniu 5 grudnia 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.”, na którym podjęte zostały uchwały: nr 5/2011 w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z dniem 3 marca 2010 r., nr 6/2011 w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej z dniem 3 marca 2010 roku, nr 7/2011 w sprawie zatwierdzenia czynności prawnych i faktycznych dokonanych w imieniu i na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” przez członków zarządu w okresie od 3 marca 2010 r. do 16 listopada 2011 r. Spółdzielnia zaskarżyła te uchwały, powództwo zostało jednak oddalone.

Wobec nieuregulowania zobowiązań wynikających z faktur wystawionych przez powódkę w dniu 7 kwietnia 2011 r. Spółdzielnia wezwała pozwaną do zapłaty należnej kwoty. W odpowiedzi na powyższe Wspólnota odmówiła spełnienia świadczenia.

Toczy się postępowanie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” przeciwko Spółdzielni Handlowo-Usługowej „P.” o zapłatę kwoty 248 875,96 zł, stanowiącej wartość nierozliczonych przez Spółdzielnię zaliczek uiszczonych przez właścicieli lokali w okresie od stycznia 2009 r. do czerwca 2010 r. Podstawą dochodzenia przez Wspólnotę Mieszkaniową powyższych roszczeń były umowy cesji zawarte z właścicielami lokali.

W okresie od 1 marca 2010 r. do 1 października 2010 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „Z.” wpłacili do Spółdzielni „P.” zaliczki w wysokości 139 157,78 zł, przy czym kwota 14 567,23 zł została zaliczona na niedopłaty za okres poprzedzający dzień 1 marca 2010 r., kwota 260,71 zł została zaliczona na odsetki, wpłaty w kwocie 1427,69 zł zostały zwrócone, a kwota 4 533,36 zł została wydatkowana w wykonaniu wyroków sądowych.

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz Spółdzielni kwotę 187 747,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 16 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty. Na uwzględnioną kwotę składały się należności z bliżej wskazanych faktur, pomniejszone o kwotę 118 368,19 zł, którą faktycznie Spółdzielnia wydatkowała na ten cel ze środków pochodzących z zaliczek współwłaścicieli.

5. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że od 3 marca 2010 r. powodowa Spółdzielnia prowadziła czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Równocześnie podkreślił, że wymaganie od powódki natychmiastowego zaprzestania wykonywania wiążących ją umów z dostawcami naraziłoby mieszkańców na przerwy w dostawach mediów, co kłóci się z interesem właścicieli tworzących Wspólnotę, na których rzecz winna ona działać.

W ocenie Sądu Apelacyjnego z art. 753 § 2 k.c. wynikają dwa odrębne roszczenia: podmiotowi, którego sprawy były prowadzone bez zlecenia, przysługuje roszczenie o wydanie tego, co *negotiorum gestor* uzyskał, a prowadzącemu sprawy przysługuje roszczenie o zwrot uzasadnionych wydatków i nakładów. W konsekwencji w sytuacji braku podniesienia zarzutu potrącenia nie może dojść do kompensaty wierzytelności. Przede wszystkim jednak Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do kompensaty wierzytelności Spółdzielni ze środkami uiszczanymi przez właścicieli tytułem zaliczek eksploatacyjnych. W konsekwencji uznał za bezzasadne odliczenie od dochodzonego roszczenia wpłat właścicieli lokali dokonanych na rachunek Spółdzielni w kwocie 118 368,19 zł.

Sąd Apelacyjny, odnosząc się natomiast do tego, że *negotiorum gestor* może dochodzić zwrotu jedynie uzasadnionych wydatków i nakładów, dokonał weryfikacji kwot zasądzonych przez Sąd Okręgowy. Odmówił zasadności żądaniu zasądzenia kosztów administrowania nieruchomością wspólną, kosztów konserwacji części mieszkalnej i garażowej (z powodu niewykazania ich wysokości), kosztów konserwacji sieci teletechnicznych i systemu telewizji przemysłowej od lipca 2010 r. (jako nieuzasadnionych), kosztów poświadczeń i zwołania zebrania w łącznej kwocie 5 460,32 zł (jako nieuzasadnionych), kosztów indywidualnego systemu alarmowego i monitoringu w kwocie 76 308,56 zł (jako niestanowiących kosztów zarządu nieruchomością wspólną), kosztów użyczenia działki sąsiedniej

pod parking w kwocie 5 559,54 zł (jako niestanowiących kosztów zarządu nieruchomością wspólną), kosztu wykonania zastępczego w kwocie 998,39 zł przez demontaż urządzenia (wobec braku zgody Sądu i niewykazania nagłości sytuacji), kosztów sprzątnięcia powierzchni garażowych w kwocie 3 700 zł (jako niestanowiących kosztów zarządu nieruchomością wspólną). Za uzasadnione natomiast uznał żądanie zasądzenia należności w kwocie 8 981,02 zł za dostarczanie wody oraz odprowadzanie ścieków w marcu 2010 r.

Z tego powodu Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w sposób prowadzący do zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki dodatkowo kwoty 26 834,84 zł wraz z odsetkami. Ta kwota jest wynikiem oddalenia powództwa na skutek odjęcia pozycji: 5460,32 zł, 76308,56 zł, 5559,54 zł, 998,39 zł i 3700 zł i uwzględnienia powództwa przez doliczenie należnych powódce kwot 118 368,19 zł i 493,46 zł.

6. Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wywiodła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, zaskarżając go w części zasądzającej od pozwanej na rzecz powódki kwotę 118 861,65 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 16 kwietnia 2011 r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (tj. pkt I ppkt 2 wyroku), orzekającej o stosunkowym rozdzieleniu kosztów procesu pomiędzy stronami (tj. pkt I ppkt 3 wyroku) oraz oddalającej apelację pozwanej w pozostałym zakresie (tj. pkt III wyroku). Domagała się uchylenia wyroku w zaskarżonej części (tj. pkt I ppkt 2, pkt I ppkt 3 oraz pkt III) i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, uchylenia tego wyroku w zaskarżonej części i jego zmiany poprzez oddalenie powództwa również co do kwoty 214 581,88 zł.

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 752 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2, art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 17 u.w.l.; art. 26 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2, art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 15 ust. 1 i art. 17 u.w.l.; art. 498 k.c. i art. 499 k.c. oraz art. 754 k.c. w zw. z art. 5 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

7. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia wymaga działania z korzyścią osoby, której sprawę się prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, a także zachowywania należytej staranności przy prowadzeniu sprawy (art. 752 k.c.). W ramach prowadzenia cudzej sprawy *gestor* może - stosownie do okoliczności - dokonywać każdego rodzaju czynności: faktycznych, prawnych i podobnych do czynności prawnych. Najczęściej *gestor* działa w imieniu własnym na rzecz *domini negotii*. W praktyce przy prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia *gestor* może uzyskać dla zastępowanego określone rzeczy, prawa i tym podobne wartości, a równocześnie może dokonać wydatków i nakładów oraz zaciągnąć zobowiązania. Z tego względu z art. 753 § 2 k.c. wynika, że z czynności swych prowadzący cudzą sprawę 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 od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

8. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Apelacyjny, którymi Sąd Najwyższy jest związany, wynika, że w okresie prowadzenia spraw Wspólnoty bez zlecenia Spółdzielnia uzyskała od właścicieli samodzielnych lokali wpłaty w łącznej kwocie 118 368,19 zł, ponieważ część właścicieli lokali po 3 marca 2010 r. była zdezorientowana i wpłaty związane z kosztami utrzymania lokali uiszczała na konto dotychczasowego zarządcy w wymiarze dotychczasowym.

Uwzględniając treść art. 26 ust. 1 u.s.m. (w brzmieniu obowiązującym w marcu 2010 r.), trzeba wskazać, że jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.), niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Od daty tej uiszczane przez właścicieli lokali wpłaty traktować przychodzi nie jako tzw. opłaty eksploatacyjne na rzecz Spółdzielni prowadzącej tzw. zarząd powierzony (art. 27 ust. 2 u.s.m.), ale jako zaliczki na poczet wydatków i ciężarów związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12 ust. 2 w zw. z art. 15 ust. 1 u.w.l.) oraz wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych lokali (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Zaliczki te przypadają Wspólnocie Mieszkaniowej, a prowadząca bez zlecenia zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej Spółdzielnia pobrała je nie we własnym imieniu, ale na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie ma w tym przypadku podstaw do twierdzenia, że zaliczki te Spółdzielnia pobrała na własną rzecz, skoro z właścicielami lokali nie łączył ją żaden stosunek prawny uzasadniający wpłatę zaliczek z art. 15 ust. 1 u.w.l.

Konstrukcja prawna prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia prowadzi do identyfikacji dwóch odrębnych roszczeń - roszczenia *domini negotii* o wydanie wszystkiego, co uzyskał dla niego *gestor*, oraz roszczenia gestora o zwrot nakładów i wydatków (odmiennego, jak się wydaje, stanowiska wyrażonego w wyroku Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2015 r., III CSK 164/14, Sąd Najwyższy nie podziela). W konsekwencji przedstawiana w skardze kasacyjnej teza jakoby zachodziły podstawy do „pomniejszenia” wydatków poczynionych przez Spółdzielnię o pobrane zaliczki, „rozliczenia”, automatycznego „zaliczenia” ich na poczet długu Wspólnoty wobec Spółdzielni nie znajduje podstawy prawnej. W szczególności takiej podstawy nie stanowi art. 17 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu (zapłata za dostawę prądu, gazu, wody, odbiór ścieków, wywóz nieczystości, wynagrodzenia zarządu lub zarządcy), jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 3 u.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z 8 października 2008 r., V CSK 143/08; wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2012 r., V CSK 150/11). W realiach niniejszej sprawy nie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 17 u.w.l., skoro nie chodzi o dochodzenie przez usługodawców przysługujących im należności, lecz o rozliczenie z *gestorem*, który należności wobec owych świadczeniodawców uregulował. Co więcej, poczynione w sprawie ustalenia faktyczne nie pozwalają w żaden sposób na przyjęcie, by wolą właścicieli lokali było spełnienie

zobowiązania Wspólnoty wobec Spółdzielni z tytułu prowadzenia przez nią spraw Wspólnoty bez zlecenia. Brak zatem podstaw do rozważania - jak chciałaby tego skarżąca - możliwości lub konieczności zastosowania regulacji dotyczących możliwości spełnienia świadczenia pieniężnego przez osobę trzecią za dłużnika (m.in. art. 356 § 1 k.c.), czy też zapłaty długu przez jednego ze współdłużników solidarnych (art. 366 k.c.).

W tym miejscu trzeba przypomnieć, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia nie umocowują prowadzącego sprawy do dokonywania czynności prawnych w imieniu osoby, której sprawy prowadzi, ani nie przyznają mu kompetencji do dokonywania czynności prawnych wchodzących w obręb prowadzonych przez niego spraw w imieniu własnym na rachunek tej osoby z bezpośrednim skutkiem dla niej. Regułą w zakresie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia jest działanie prowadzącego te sprawy na rachunek osoby, której sprawy prowadzi, w charakterze zastępcy pośredniego - rozumiane jako występowanie we własnym imieniu z bezpośrednim skutkiem dla siebie, a nie dla osoby zastępowanej. Jednak w płaszczyźnie ekonomicznej, finalnie - *gestor* działa ze skutkiem na rzecz osoby, której sprawy prowadzi, a ostateczne rozliczenie następuje dopiero następnie, na podstawie osobnego stosunku prawnego łączącego zastępcę z zastępowanym (wyrok Sądu Najwyższego z 8 listopada 2016 r., III CSK 368/15, OSNC 2017/6/74; wyrok Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2015 r., III CSK 272/14; postanowienie Sądu Najwyższego z 18 maja 2017 r., III CZP 12/17; odmiennie wyrok Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2014 r., III CSK 37/14, OSNC-ZD 2016/1/14).

9. Bezzasadny jest zarzut niewłaściwego zastosowania art. 498-499 k.c. w miejsce art. 366 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 17 w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. lub też art. 356 § k.c. w zw. z art. 17 w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. Bezzasadność tego zarzutu wynika z jego wewnętrznej sprzeczności - z jednej strony bowiem strona skarżąca zdaje się sugerować, że w sprawie zachodziły przesłanki potrącenia wierzytelności (w szczególności w postaci istnienia przysługujących dłużnikowi i wierzycielowi względem siebie wierzytelności), z drugiej strony podnosi, że doszło do wygaśnięcia zobowiązania na skutek spełnienia świadczenia przez osobę trzecią w miejsce dłużnika (art. 356 § k.c. w zw. z art. 17 w zw. z art. 12 ust.

2 zd. 2 u.w.l.) lub na skutek spełnienia świadczenia przez współdłużnika solidarnego (art. 366 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 17 w zw. z art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l.), o czym mowa była już wyżej.

10. Nie zasługuje na podzielenie zarzut naruszenia art. 754 k.c. Zgodnie z tym przepisem, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Artykuł 754 k.c. wyznacza nieprzekraczalną granicę ingerowania w cudze sprawy, zaś zachowanie prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia i wbrew znanej woli osoby, której sprawę prowadzi, stanowi - co do zasady - czyn niedozwolony. Wyjątek w tym zakresie zachodzi, gdy wola osoby zainteresowanej sprzeciwia się m.in. zasadom współżycia społecznego, przy czym przepis ten znajduje zastosowanie również w sytuacji, w której *gestor* i *dominus negotii* pozostają podmiotami prowadzącymi działalność gospodarczą lub zawodową. Niewątpliwie w świetle przepisu art. 754 *in fine* k.c. winna być oceniana pod kątem sprzeciwiania się zasadom współżycia społecznego wola tej osoby, której sprawa jest bez jej zlecenia prowadzona, nie zaś zachowanie w W.się osoby prowadzącej bez zlecenia cudzą sprawą (wyrok Sądu Najwyższego z 21 maja 1999 r., III CKN 239/98). Co więcej, ocena ta - jako odniesiona do zasad współżycia społecznego - musi zostać przeprowadzona każdorazowo z uwzględnieniem okoliczności konkretnego przypadku, z pominięciem tendencji do jakiegokolwiek sztywnej generalizacji. Dość zatem wskazać, że prowadzenie wielu czynności w zakresie zarządzania nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej przez prowadzącego sprawę tej wspólnoty bez zlecenia nie może ustać przed faktycznym przejęciem ich wykonywania przez wspólnotę (podobnie wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2004 r., II CK 71/03).

Zgodność woli *domini negotii* z zasadami współżycia społecznego powinna być oceniana przy uwzględnieniu powszechnie akceptowanych norm moralnych oraz norm postępowania w życiu społecznym, w tym uwzględniać godny ochrony interes osób trzecich oraz interes publiczny. Dokonana przez Sąd Apelacyjny ocena zachowania Spółdzielni, która w okresie od marca do września 2010 r. podejmowała czynności związane z zabezpieczeniem bieżących potrzeb pozwanej

Wspólnoty Mieszkaniowej, nie budzi żadnych zastrzeżeń z tej perspektywy. Szczegółowo wskazano racje uzasadniające stanowisko, że ewentualny sprzeciw Wspólnoty w tym zakresie był sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, które to racje w sposób tożsamy ocenia również Sąd Najwyższy. Zakres działań Spółdzielni nie wykraczał poza rzeczywiste i niezbędne potrzeby Wspólnoty, stąd też nie można ich zakwalifikować jako działania, których uprawniony nie chce i nie powinien chcieć w swojej konkretnej sytuacji. Prawidłowe jest zatem ostatecznie zaakceptowane przez sąd odwoławczy stanowisko, że działania powódki były korzystne zarówno obiektywnie, jak i z subiektywnego punktu widzenia osoby zainteresowanej (orzeczenie Sądu Najwyższego z 30 maja 1961 r., IV CR 648/60, OSNC 1962/3/107), a sprzeciw Wspólnoty ocenić trzeba jako sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Marginalnie natomiast zauważyć należy, że z uwagi na ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty z marca 2010 r. istotne wątpliwości musi budzić prawna możliwość zgłoszenia sprzeciwu przez Wspólnotę w czasie działania gestora. W szczególności potwierdzenie w uchwałach z 2011 r. czynności osób, które weszły ostatecznie do nowego zarządu Wspólnoty, nie mogłoby zostać uznane za wywołujące skutek prawny w odniesieniu do okresu, w którym działał *gestor*.

12. Z uwagi na to, że skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł o jej oddaleniu.