



Sygn. akt III CSK 368/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko A. M. i J. M. następcom prawnym A. B.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 8 listopada 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 18 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

1. oddala skargę kasacyjną,

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych A. M. i J. M.
solidarnie kwotę 7234 (siedem tysięcy dwieście trzydzieści
cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 października 2013 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. skierowane przeciwko A. B. o zasądzenie kwoty 326.907,10 zł, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i kosztów zużycia mediów.

Sąd Okręgowy ustalił, iż prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...), zabudowanej budynkiem nr (...), przy ul. D., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), ujawnione jest na rzecz spółki H. S.A. w P. Do 2000 r. nieruchomość ta znajdowała się we władaniu P. w K. (dalej: „A.”), które wynajmowało wydzielone w tym budynku powierzchnie handlowe, administrowało tą nieruchomością, a w tym czasie nie było żadnych problemów z rozliczaniem kosztów eksploatacji i czynszu najmu. Pozwana zajmowała w tym budynku od lat 1997-1998 lokal użytkowy na parterze, który po przeprowadzeniu kapitalnego remontu zaadaptowała z warsztatu samochodowego na sklep kosmetyczny. Gmina zaczęła zarządzać nieruchomością w 2010 r., nie chciała jednak zawrzeć umów najmu, co spowodowało, iż pozwana wpłacała czynsz do depozytu sądowego w wysokości, w jakiej był ustalony w czasie sprawowania zarządu przez „A.”. Z ramienia Gminy nikt faktycznie nie zarządzał nieruchomością, nie pojawiał się w budynku, nie dbał o naprawy, konserwację czy zachowanie czystości, a najemcy czynili to we własnym zakresie. Przedstawiciele powódki nie dokonali nawet pomiaru zajmowanej przez poszczególne osoby powierzchni, ograniczając się do dostarczania faktur Vat. Postanowieniem z dnia 24 lutego 2010 r. Sąd Rejonowy w W. ustanowił likwidatora, dla majątku pozostałego po zakończeniu likwidacji i wykreśleniu z rejestru spółki C. H. Spółki Akcyjnej w W. W oświadczeniu z dnia 12 maja 2010 r. likwidator wskazał, że w jego imieniu zarząd nieruchomością przy ul. D. 72 w K. sprawuje powódka. Przed Sądem Rejonowym w K. toczy się postępowanie o stwierdzenie zasiedzenia tej nieruchomości przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy uznał, iż powódka odwołując się ostatecznie do prowadzenia bez zlecenia sprawy Skarbu Państwa, z którego wniosku prowadzona jest sprawa

o zasiedzenie, nie ma legitymacji czynnej w sprawie. Nieruchomość nie wchodziła, bowiem w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa czy Gminy, a powódka nie nabyła roszczeń dochodzonym pozewem w drodze przelewu. Ponadto instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia reguluje relacje między *negotiorum gestorem*, a zainteresowanym, a nie daje podstaw do konstruowania roszczeń prowadzącego sprawę w stosunku do osób trzecich, chyba, że wynikają one z odrębnego źródła w postaci umowy, czynu niedozwolonego czy bezpodstawnego wzbogacenia. Powódka do podstaw takich się nie odwoływała, a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy służy tylko właścicielowi. W konsekwencji przyjął, iż z faktycznego sprawowania zarządu nieruchomością, bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, nie można wywodzić uprawnienia zarządcy do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny wniosek powódki o zawiadomienie Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. o toczącym się postępowaniu i możliwości przystąpienia do sprawy w charakterze powoda, skoro Gmina mogła samodzielnie dokonać takiej czynności.

Wyrok ten został zakwestionowany w apelacji przez powódkę w zakresie oddalającym jej powództwo, co do kwoty 322.603,25 zł, dochodzonej tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W toku postępowania apelacyjnego pozwana zmarła, a w jej miejsce wstąpili spadkobiercy A. M., J. M. i H. M.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 czerwca 2015 r. oddalił apelację. Podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, czyniąc je podstawą również własnego rozstrzygnięcia, za wyjątkiem ustalenia, iż nieruchomość przy ul. D. nie wchodziła w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ustalił, iż w toku postępowania apelacyjnego Sąd Rejonowy w K. prawomocnie orzekł, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z dniem 2 stycznia 1985 r. własność tej nieruchomości. Podzielił również argumentację Sądu Okręgowego, iż powódka nie jest legitymowana czynnie do dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w ramach instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Wskazał, iż Gmina dochodziła wynagrodzenia za okres od 1 lipca 2002 r. do 31 lipca 2010 r., czyli za okres, kiedy właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, a nie przedstawiła potwierdzenia swoich

czynności przez ten podmiot w znaczeniu materialno - prawnym i procesowym. Zaznaczył, iż Skarb Państwa jest publiczną osobą prawną działającą przez ustawowo określone jednostki organizacyjne i wobec tego nie wchodzi w rachubę działanie na jego rzecz w ramach cywilno - prawnej instytucji prowadzenia jego spraw z zakresu sfery *dominium* przez inne podmioty. Ponadto, nie nastąpiły żadne okoliczności, które uniemożliwiałyby dochodzenie roszczenia objętego pozwem samodzielnie przez Skarb Państwa, co wyklucza potrzebę odwoływania się do instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Nie podzielił również zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 196 § 1 k.p.c. uznając, iż to strona powodowa odwołując się do prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia powinna zgodnie z art. 753 § 1 k.c. zawiadomić o procesie Skarb Państwa, poprzez Prezydenta Miasta K., który jest organem uprawnionym do reprezentowania Skarbu Państwa w zakresie gospodarki nieruchomościami i jednocześnie organem reprezentującym Gminę Miasto K. Zauważył, iż Prezydent Miasta K. udzielił pełnomocnictw w rozpoznawanej sprawie zarówno w imieniu Gminy Miejskiej K. oraz w imieniu Skarbu Państwa, w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami. Miał, zatem wiedzę nie tylko o procesie wytoczonym przez Gminę, ale również o okolicznościach faktycznych z nim związanych. W konsekwencji za trafną uznał konstatację Sądu Okręgowego, iż nie było przeszkód, aby Skarb Państwa wytoczył powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, względnie przystąpił do sprawy w charakterze powoda. Miał na względzie, iż skutki prawne, które ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa, w stosunku do osób zawiadomionych następują z chwilą przystąpienia tych osób do sprawy w charakterze powodów i nie dochodzi do następstwa prawnego między podmiotem nielegitymowanym, a podmiotem, który przystąpił do sprawy w charakterze powoda. Oznacza to, iż dla ewentualnego przerwania biegu przedawnienia roszczenia nie ma znaczenia, kiedy powództwo wytoczył podmiot pozbawiony legitymacji procesowej czynnej, a jedynie to, kiedy przystąpił do sprawy w charakterze powoda podmiot legitymowany.

Od powyższego rozstrzygnięcia skargę kasacyjną złożyła powódka, zaskarżając wyrok w całości, domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie art. 752

w związku z art. 224 § 2 i 225 k.c. oraz art. 233 § 1 w związku z art. 217 § 1, 227 k.p.c. i 378 § 1 k.p.c., a także art. 196 § 1 w związku z art. 380 k.p.c.

Na etapie postępowania kasacyjnego zmarła pozwana H. M., a jej następcami prawnymi są pozwani J. M. i A. M.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodzić należy się ze skarżącą, iż podmiotowi pozostającemu poza procesem nie przysługuje prawo wystąpienia z wnioskiem o dopuszczenie go do udziału w sprawie w charakterze powoda (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 września 1974 r., II CZ 172/74, OSNC 1975, nr 12, poz. 173). Możliwość taka istnieje jedynie z inicjatywy powoda, w razie dokonania przez Sąd zawiadomienia w trybie art. 196 § 1 k.p.c., co pozwala osobie trzeciej, albo na wstąpienie do procesu w miejsce powoda za zgodą pierwotnych stron, albo na występowanie w sprawie obok dotychczasowego powoda. Osoba taka może jednak z własnej inicjatywy, na skutek zawiadomienia nielegitymowanego powoda, wziąć udział w sprawie, jako interwenient uboczny, co przy spełnieniu warunków z art. 83 k.p.c., pozwala podmiotowi legitymowanemu wstąpić do udziału w sprawie w charakterze powoda.

Rację ma również skarżąca, iż Sąd Okręgowy naruszył art. 196 § 1 k.p.c. nie zawiadamiając Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. o toczącym się procesie, mimo sformułowania odpowiedniego wniosku i stwierdzenia, iż powództwo nie zostało wytoczone przez osobę, która powinna występować w sprawie w charakterze powoda. Sąd jest związany wnioskiem zgłoszonym przez nielegitymowanego czynnie powoda i nie może badać celowości zawiadomienia, ani legitymacji osoby trzeciej, do której ma być ono skierowane, z uwzględnieniem niemożności zrealizowania wniosku przez sąd drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.). Uchybienie Sądu Okręgowego, wytknięte przez skarżącą w apelacji, mogło być jednak uwzględnione przez Sąd Apelacyjny, jedynie w razie stwierdzenia, iż miało wpływ na wynik sprawy (art. 380 k.p.c.). Analogicznie, nieuwzględnienie przez Sąd Apelacyjny tego zarzutu, mogło stanowić skuteczną podstawę skargi, przy zaistnieniu przesłanki istotnego wpływu na wynik sprawy, który w niniejszej sprawie nie wystąpił (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.). W razie zrealizowania wniosku i

przystąpienia do sprawy Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta K. w charakterze współuczestnika konkurencyjnego, powództwo skarżącej, zostałyby oddalone. Natomiast w razie gdyby doszło, za zgodą pierwotnych stron, do wstąpienia Skarbu Państwa do sprawy w charakterze powoda w miejsce skarżącej, byłaby ona od udziału w sprawie zwolniona. Wynik procesu byłby dla powódki każdorazowo negatywny, a różnica polegałaby jedynie na odmiennych decyzjach procesowych stwierdzających bezzasadność powództwa lub bezprzedmiotowość dalszego jej udziału w sprawie. Uwzględnienie wniosku, mogłoby mieć znaczenie jedynie dla Skarbu Państwa- Prezydenta Miasta K., który mógłby przystąpić do sprawy w charakterze powoda. Skarżąca nie reprezentuje jednak interesów Skarbu Państwa i nie może powoływać się na wynik sprawy w odniesieniu do tego podmiotu. Ponadto, ten sam efekt Skarb Państwa - Prezydent Miasta K. mógł uzyskać samodzielnie wnosząc pozew, zwłaszcza, że skutki związane z wytoczeniem powództwa, nastąpiłyby dopiero z chwilą przystąpienia do sprawy (art. 198 § 2 k.p.c.), co nie pozwala uznać stwierdzonego uchybienia za istotne, również w stosunku do tego podmiotu.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 217 § 1 i 227 k.p.c. oraz art. 378 § 1 k.p.c. jest częściowo niedopuszczalny, a częściowo niezrozumiały. Wprawdzie art. 398³ § 3 k.p.c. nie wskazuje *expressis verbis* żadnych konkretnych przepisów, których naruszenie w związku z ustaleniami faktów i przeprowadzeniem dowodów, nie może być przedmiotem zarzutów wypełniających procesową podstawę kasacyjną, nie ulega jednak wątpliwości, że obejmuje on bezpośrednio art. 233 § 1 k.p.c. - albowiem ten właśnie przepis określa kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być, zatem przedmiotem rozważań i ocen Sądu Najwyższego, skoro jego treść normatywna odnosi się bezpośrednio do dokonywania przez sąd oceny dowodów, a Sąd Najwyższy związany jest ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Z tej samej przyczyny, wyłączona jest kontrola kasacyjna naruszenia art. 217 § 1 i 227 k.p.c., skoro skarżąca powiązała zarzut odnoszący się do tych przepisów z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., sprowadzając go do niedopuszczalnej polemiki z ustaleniami Sądu Okręgowego. Natomiast art. 378 § 1 k.p.c. odnosi się do granic zaskarżenia,

tymczasem zarzut skarżącej dotyczy oparcia rozstrzygnięcia na materiale dowodowym nie będącym przedmiotem ustaleń Sądu pierwszej instancji, a zatem materii objętej regulacją art. 382 k.p.c. Ponadto, z motywów rozstrzygnięcia nie wynika, by Sąd Apelacyjny przyjął, iż skarżąca nie prowadzi bez zlecenia sprawy właściciela nieruchomości, a jedynie uznał, iż mimo prowadzenia zarządu nieruchomością w szcątkowym zakresie, nie jest legitymowana do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zagadnienie, czy przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia dają podstawę do konstruowania roszczenia *gestora* do korzystającego bez tytułu prawnego z nieruchomości, o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c. jest rozbieżnie oceniane w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 5 grudnia 2014 r. (III CSK 37/14, nie publ.) Sąd Najwyższy dopuścił taką możliwość, odwołując się do charakteru instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i charakteru roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Natomiast w wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r. (III CSK 272/14, nie publ.) przyjął, iż dochodzenie takiego roszczenia nie mieści się w zakresie uprawnień *gestora*, odwołując się do tożsamyh okoliczności, skutków prawnych pośredniego zastępstwa zainteresowanego przez *gestora* oraz niemożności wykorzystywania tej instytucji do obchodzenia przepisów obowiązującego prawa lub osłabiania ich znaczenia.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę przychylił się do stanowiska, iż podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia nie jest legitymowany czynnie do zgłoszenia żądania o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c.

Rozstrzygając zagadnienie związane z prowadzeniem cudzych spraw bez zlecenia, w pierwszej kolejności wykluczyć należy dysponowanie przez *gestora* tytułem prawnym do prowadzenia cudzej sprawy. Działanie mające swoją podstawę normatywną lub nakierowane wyłącznie na realizację własnych interesów *gestora*, nie może być kwalifikowane, jako *negotiorum gestio* (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1956 r., 1 Cr 211/55, OSNC i K 1959, nr II, poz. 36, z dnia 12 lipca 1978 r., IV CR 124/78, OSNC 1979, nr 6, poz. 119 i z dnia

30 czerwca 2005 r., IV CK 784/04, nie publ.). W sprawie objętej skargą, poza sporem pozostawało, iż skarżąca nie miała żadnego tytułu prawnego do sprawowania zarządu nieruchomością, w tym zwłaszcza wywodzonego z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787, z późn. zm.).

Zasadą systemu prawa cywilnego jest założenie, że nie można ingerować w sferę cudzych interesów osobistych i majątkowych bez odpowiedniego upoważnienia osoby zainteresowanej wynikającego z ustawy, umowy, orzeczenia właściwego organu czy jednostronnej czynności prawnej. Ingerencja w cudzą sferę prawną bez podstawy normatywnej stanowi, co do zasady, działanie bezprawne, którego skutki należy oceniać według norm regulujących w szczególności czyny niedozwolone czy bezpodstawne wzbogacenie. Instytucja *negotiorum gestio* musi być, zatem postrzegana, jako wyjątek od zasady niedopuszczalności ingerencji w sferę praw innej osoby, która w różnych sytuacjach życiowych może być pożądana i użyteczna, a czasem nawet konieczna. Pełni ona rolę ochronną w stosunku do zainteresowanego i funkcję legitymizacyjną, w stosunku do czynności *gestora*. Jest kwalifikowana, jako zdarzenie prawne, którego skutkiem jest powstanie pozaumownego stosunku zobowiązaniowego między *gestorem* a *domino negotii*. Stosunek *negotiorum gestio* powstaje w płaszczyźnie wewnętrznej, w następstwie braku między osobą zainteresowaną, a *gestorem* innych relacji jurydycznych stanowiących podstawę do prowadzenia cudzej sprawy. Stosunek ten ustaje w razie potwierdzenia czynności przez osobę zainteresowaną, od tego, bowiem momentu należy go oceniać stosownie do reguł rządzących zleceniem (art. 756 k.c.) lub w razie skutecznie wyrażonego sprzeciwu osoby zainteresowanej (art. 753 § 1 k.c.).

W ramach przyjętej w polskim systemie prawnym regulacji *negotiorum gestio* zarówno w okresie obowiązywania kodeksu zobowiązań (art. 115-122) jak i kodeksu cywilnego (art. 752-757) ustawodawca nie przyznał prowadzącemu cudzą sprawę ustawowego umocowania do działania w imieniu i na rzecz podmiotu zainteresowanego. Oznacza to, iż w relacji wewnętrznej między *gestorem* a *domini negotii* podstawę oceny wzajemnych roszczeń stron stanowić będzie stosunek obligacyjny prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, o ile działanie *gestora*

spełnia ustawowe przesłanki *negotiorum gestio* (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2015 r., V CSK 330/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 24, z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 133/12, nie publ, z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 724/11, nie publ.). Jednak w płaszczyźnie zewnętrznej, ze względu na dokonywanie przez *gestora* czynności prawnych w imieniu zainteresowanego bez umocowania, *gestor* powinien być traktowany, jako *falsus procurator* w rozumieniu art. 103-104 k.c. Prawidłowe prowadzenie cudzej sprawy bez zlecenia wyłącza, zatem, bezprawność ingerencji w cudzą sferę prawną jedynie w stosunku wewnętrznym, nie zaś w odniesieniu do osób trzecich. Do odmiennego wniosku nie prowadzi charakter instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, ukierunkowanej na uzyskanie przez osobę zainteresowaną korzyści lub nie dopuszczenie do odniesienia przez nią strat. Te istotne racje aksjologiczne, wpłynęły na istnienie instytucji *negotiorum gestio* w aktualnym kształcie normatywnym, który nie przyznaje uprawnienia podmiotowi prowadzącemu cudzą sprawę *sine mandatu*, do występowania ze skutecznymi roszczeniami w stosunku do osób trzecich, nawet, gdy jest to uzasadnione przysporzeniem osobie zainteresowanej korzyści. Oparcie instytucji *negotiorum gestio* na konstrukcji zastępstwa pośredniego powoduje, iż skutki tych działań nie mogą dotyczyć bezpośrednio sfery praw i obowiązków zainteresowanego. Oznacza to, iż korzyść uzyskana przez *gestora* wchodzi bezpośrednio do jego majątku i takie też konsekwencję miałoby orzeczenie sądu wydane w stosunku do osoby trzeciej.

Skoro *gestor* nie ma kompetencji do dokonywania czynności wchodzących w obręb prowadzonej przez niego sprawy w imieniu własnym na rachunek osoby zainteresowanej, ma obowiązek wydać osobie, której sprawę prowadzi wszystko, co przy jej prowadzeniu uzyskał (art. 753 § 2 k.c.). Jeżeli zatem między *gestorem*, a osobą trzecią nie istnieje odrębne źródło zobowiązania mogące stanowić podstawę świadczenia (np. umowa), prowadzący cudze sprawy bez zlecenia nie ma uprawnienia do dochodzenia przed sądem, jako zastępca pośredni roszczeń przeciwko osobie trzeciej. W rezultacie w płaszczyźnie zewnętrznej funkcja legitymizacyjna *negotiorum gestio*, będzie realizowana, tylko w razie potwierdzenia czynności przez osobę zainteresowaną, a nie będzie uzasadniała skuteczności czynności dokonanej z osobą trzecią.

W sprawie, w której wniesiono skargę powódka nie odwoływała się do stosunku prawnego łączącego ją z pozwanymi, a dochodziła roszczenia, które istnienie tego rodzaju relacji umownej wyklucza, skoro regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających dotyczą stosunków bezumownych. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma charakter obligacyjny i przysługuje wyłącznie właścicielowi, współwłaścicielowi lub podmiotowi, który je nabył w drodze cesji. Tymczasem skarżąca do kręgu tych podmiotów nie należy, a nie ma podstaw prawnych, by mogła skutecznie tego rodzaju roszczenie konstruować, w stosunku do osób trzecich, jako zastępca pośredni.

W doktrynie i judykaturze przyjmuje się, iż pojęciu „prowadzenia cudzej sprawy” należy nadawać szerokie znaczenie, obejmując nim wszelkie czynności faktyczne i prawne podejmowane w interesie osoby zainteresowanej i na jej rachunek. Dotyczy to czynności materialnych i procesowych, z wyłączeniem czynności o charakterze osobistym, które może wykonać jedynie zainteresowany. Jednak z faktu, iż art. 752 k.c. nie określa granic czynności, które może podejmować *gestor*, nie wynika ich skuteczność w stosunku do osób trzecich, których nie obejmuje pozaumowny stosunek między prowadzącym cudzą sprawę, a podmiotem zainteresowanym. Skuteczność taka będzie miała miejsce jedynie w razie potwierdzenia czynności *gestora* (art. 756 k.c.), co może prowadzić do potwierdzenia umowy zawartej z osobą trzecią (art. 103 § 1 i 2 k.c.) oraz w razie braku potwierdzenia, a dokonania rozporządzenia prawem zainteresowanego jak swoim, w razie zaistnienia przesłanek z art. 169 k.c. Natomiast w odniesieniu do czynności procesowych w razie podjęcia czynności w imieniu zainteresowanego i ich następczego potwierdzenia, o ile *gestor* należy do kręgu podmiotów, które mogą występować w charakterze pełnomocnika przed sądem (art. 97 k.p.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono stanowisko, iż dochodzenie roszczenia uzupełniającego, jako czynność zachowawcza, jest czynnością zarządu, ale odnosi się ono do zarządu wspólnoty mieszkaniowej posiadającej tytuł prawny do sprawowania zarządu nieruchomością (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 142). W konsekwencji kwalifikacja czynności podejmowanej przez *gestora*, jako

zachowawczej, nie dostarcza argumentów na rzecz nadania jej skuteczności w relacjach z osobą trzecią.

Za przyjętym rozwiązaniem przemawia również fakt, iż w płaszczyźnie zewnętrznej *gestor*, jest osobą nieuprawnioną do przyjęcia świadczenia należnego zainteresowanemu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Oznacza to, iż spełnienie świadczenia do jego rąk, z braku potwierdzenia przez *domini negotii*, będzie skuteczne względem niego tylko w takim zakresie, w jakim ze świadczenia skorzystał (art. 452 k.c.). Osoba trzecia świadcząc do rąk *gestora* czyni to, zatem na swoje ryzyko. Okoliczność, iż art. 753 § 2 k.c. nakłada na *gestora* obowiązek rozliczenia się z zainteresowanym, nie stanowi argumentu na rzecz tezy, iż ustawodawca przyznaje gestorowi - na wzór syndyka - prawo do działania w imieniu własnym na rachunek osoby zainteresowanej i z bezpośrednim skutkiem dla niej. W sytuacji, gdy roszczenie zgłoszone przez zainteresowanego na podstawie art. 753 § 2 k.c. okaże się nieskuteczne, z uwagi na niewypłacalność prowadzącego cudze sprawy, osoba trzecia nie zostanie z zobowiązania zwolniona. Ponadto zainteresowany będzie mógł wystąpić bezpośrednio przeciwko korzystającemu z nieruchomości, który w razie niepowodzenia zarzutu skorzystania ze świadczenia (art. 452 k.c.), będzie zobligowany świadczyć ponownie do rąk osoby uprawnionej, pozostając jedynie z roszczeniem w stosunku do *gestora*. O ile dokonanie w takiej sytuacji dobrowolnego świadczenia do rąk podmiotu prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia jest objęte ryzykiem dłużnika, o tyle zobligowanie go do świadczenia wyrokiem sądu, nie jest dopuszczalne, skoro wywoływałoby skutek tylko w odniesieniu do relacji między *gestorem* a osobą trzecią (art. 366 k.c.). W konsekwencji odmiennie należy oceniać relacje prowadzącego cudzą sprawę z osobami trzecimi podejmowane za ich akceptacją i wiążące się następnie z konsekwencjami w postaci rozliczeń, w różnych konfiguracjach, między *gestorem*, zainteresowanym i osobą trzecią. Ich istnienie w obrocie prawnym, nie stanowi argumentu na rzecz przyznania *gestorowi* legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń przed sądem, skoro prowadziłyby to do akceptacji świadczenia do rąk podmiotu nieuprawnionego do jego przyjęcia, który zajął się prowadzeniem cudzych interesów, bez jakiegokolwiek upoważnienia, a domaga się świadczenia

na swoją rzecz. Za przeciwnym stanowiskiem nie przemawia potrzeba pełnej realizacji funkcji ochronnej analizowanej instytucji, może być ona, bowiem realizowana w modelu przyjętym przez ustawodawcę, przy zapewnieniu potrzeby ochrony osób trzecich, wchodzących w relację z gestorem.

Instytucja prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie może również służyć obchodzeniu przepisów ustawowych dotyczących podziału obowiązków między Skarbem Państwa a Gminą w zakresie gospodarowania nieruchomościami. Organ władzy publicznej działający na podstawie i w granicach prawa, z wykorzystaniem środków publicznych nie powinien zajmować się „cudzymi sprawami” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2004 r., I CK 576/03, nie publ.). Zasadniczo, zatem Gmina, nie jest uprawniona do sprawowania zarządu budynkami, które nie wchodzą w skład jej zasobu mieszkaniowego. Natomiast czynności prawne dokonane w imieniu Skarbu Państwa z naruszeniem przepisów o reprezentacji traktuje się, jako czynności fałszywego pełnomocnika (art. 17 a ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, Dz. U. z 2016 r., poz. 154 ze zm.).

Rację ma natomiast skarżąca, iż *de lege lata*, do przesłanek prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nie należy przesłanka rozsądnego powodu do ingerencji w cudze sprawy i niemożność zajęcia się przez zainteresowanego samodzielnie swoją sprawą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2004 r., II CK 71/03, nie publ.). Kwestia ta jednak pozostaje bez znaczenia dla prawidłowości rozstrzygnięcia, skoro przyczyną oddalenia powództwa było jego wytoczenie przez podmiot nielegitymowany czynnie.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną, orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ k.p.c. i § 12 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst. jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 490, ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804).

jw

r.g.