

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 maja 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Karol Weitz

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.  
przeciwko [...] na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 18 maja 2017 r.,  
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego  
przez Sąd Okręgowy w K.  
postanowieniem z dnia 14 grudnia 2016 r.,

"Czy gmina jest uprawniona, jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego i dochodzenia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu?"

**przekazuje powyższe zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 8 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo Gminy Miejskiej K. przeciwko [...] o zasądzenie 42 331,89 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego po wygaśnięciu umowy najmu.

W sprawie ustalone zostało między innymi, że ujawnioną w księdze wieczystej właścicielką nieruchomości, w której znajduje się lokal zajmowany przez pozwanych jest S. P. zmarła 30 kwietnia 1951 r. Jej następcy prawni nie sprawują zarządu nieruchomością, czyni to powodowa Gmina, jako prowadząca cudze sprawy bez zlecenia.

Pozwana B. S. wraz z mężem A. byli najemcami przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu zawartej 1 stycznia 1985 r. z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej „K.” Rejon Obsługi Mieszkańców -1 w ramach tzw. publicznej gospodarki lokalami. Po śmierci męża w 2010 r. pozwana zajmuje lokal wraz z pozostałymi pozwanymi. W związku z istniejącymi zaległościami w zapłacie czynszu Zarząd Budynków Mieszkalnych w K. 23 lutego 2009 r. wypowiedział powyższą umowę najmu a następnie wezwał pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a wobec nieuiszczenia należności Gmina wystąpiła z niniejszym powództwem.

Oddalając powództwo Sąd Rejonowy podzielił zarzut braku legitymacji czynnej uznając, że powodowa Gmina, jako sprawująca zarząd nieruchomością na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 k.c.) nie jest legitymowana do dochodzenia od pozwanych w imieniu własnym na rachunek właścicieli nieruchomości roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., w tym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Rozpoznając apelację strony powodowej - opartą m.in. na zarzucie naruszenia art. 752 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że prowadzący cudze sprawy bez zlecenia nie jest legitymowany do dochodzenia w imieniu własnym na rachunek właściciela lokalu wynagrodzenia na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. za korzystanie z tego lokalu bez tytułu prawnego – Sąd Okręgowy w K. postanowieniem z 14 grudnia 2016 r. przedstawił Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne: czy gmina

jest uprawniona, jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego i dochodzenia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał na występujące w tej kwestii rozbieżności w judykaturze, w tym także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wyrażone w dwóch wyrokach: z 5 grudnia 2014 r. III CSK 37/14 i z 17 kwietnia 2015 r. III CSK 272/14 (oba nie publ.), w których Sąd zajął przeciwstawne stanowiska. W pierwszym wyroku stwierdził bowiem, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomości, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości, natomiast w drugim uznał, iż nie ma takiego uprawnienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, przedstawione zagadnienie prawne jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozstrzygane rozbieżnie na gruncie takich samych lub bardzo zbliżonych stanów faktycznych i prawnych.

W wyroku z 5 XII 2014 r., III CSK 37/14 Sąd Najwyższy uznał, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomości, której właściciel nie jest znany, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości. Sąd Najwyższy wskazał, że „cudzą sprawą” prowadzoną przez działającego bez zlecenia jest sprawa osoby trzeciej, której wykonanie do niej należy i która wykonywałaby ją, gdyby nie okoliczności powodujące, że prowadzący ją wyręczył (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 17 marca 2005 r., II CSK 71/03, nie publ.). Cudzą sprawą są wszelkie zobowiązania i interesy odnoszące się do innej osoby lub jej majątku, a „prowadzenie cudzych spraw” należy rozumieć szeroko: jako czynności prawne określone w art. 734 § 1 k.c. regulującym umowę zlecenia oraz czynności faktyczne, zarówno materialnoprawne jak i procesowe. W ocenie Sądu Najwyższego za stanowiskiem, że prowadzącemu cudze sprawy bez zlecenia przysługuje legitymacja materialnoprawna do dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przemawia z jednej strony charakter instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, a z drugiej strony charakter roszczenia

o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Przepis art. 752 k.c. nie określa granic czynności, których wykonanie leży w gestii prowadzącego, a zatem rodzaj czynności, które może wykonywać jest nieograniczony, a jedynym ograniczeniem jest kryterium korzyści właściciela, jego woli i należytej staranności prowadzącego. Gestor działa na rzecz właściciela, którego prawdopodobna wola dochodzenia takiej należności nie może budzić wątpliwości. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego narusza bowiem zarówno prawo własności właściciela, jak i jego interesy majątkowe, a ich ochrona leży w zakresie działania zarządcy, który kompleksowo wykonuje czynności związane z administrowaniem, gospodarowaniem i pieczęcią nad nieruchomością. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, mimo specyficznego źródła zobowiązania, ma charakter obligacyjny i choć jego dochodzenie uwarunkowane jest ziszczeniem się przesłanki roszczenia windykacyjnego, to jednak wierzytelność z tego tytułu jest na tyle jurydycznie odrębna, że może być dochodzona oddzielnie. Jest to wierzytelność nierozdzielnie związana z nieruchomością, ma w niej swe źródło i stanowi jeden ze składników aktywów majątku właściciela, a zatem negotiorum gestor, który ma obowiązek działania przynoszącego korzyść właścicielowi, jest uprawniony do jej dochodzenia. Czynność ta mieści się w ramach zarządu wykonywanego na podstawie art. 752 k.c., a prowadzący wykonuje za właściciela uprawnienie wynikające ze stosunku obligacyjnego, którego źródłem jest korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej.

Natomiast w drugiej sprawie, dotyczącej tej samej nieruchomości lecz innego lokalu, Sąd Najwyższy w wyroku z 17 IV 2015 r., III CSK 272/14 zajął stanowisko przeciwne. Wskazał, że prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia oznacza nieistnienie jakiegokolwiek tytułu prawnego do prowadzenia przez gestora cudzych spraw, czy to wynikającego z czynności prawnej, czy z jakiegokolwiek innego źródła. Prowadzący działa wyłącznie z własnej woli i ta wola musi być rozpoznawalna dla innych osób oraz musi łączyć się z zamiarem wywołania korzystnych skutków majątkowych lub niemajątkowych w sferze prawnej osoby, której sprawy prowadzi i powinna być zgodna z domniemaną wolą tej osoby. Sąd Najwyższy wskazał, że w prawie polskim przepisy o prowadzeniu cudzych spraw

bez zlecenia nie umocowują tego, kto prowadzi cudze sprawy, do dokonywania czynności prawnych w imieniu tej osoby i ze skutkiem dla niej ani nie przewidują kompetencji prowadzącego do dokonywania czynności prawnych, wchodzących w zakres tych spraw, w imieniu własnym lecz na rzecz tej osoby ze skutkiem bezpośrednim dla niej- tak jak np. przewidują to przepisy art. 144 i 160 p.u.n. dla syndyka, który działa we własnym imieniu ale na rzecz upadłego, a więc z bezpośrednim skutkiem dla niego. Jeżeli prowadzący cudze sprawy dokonał czynności prawnej w imieniu tej osoby, której sprawy prowadzi bez zlecenia, to ma status rzekomego pełnomocnika, a więc dokonana przez niego jednostronna czynność prawna jest nieważna (art. 104 k.c.), a dwustronna dotknięta jest bezskutecznością zawieszoną (art. 103 § 1 i 2 k.c.). Podobnie czynności procesowe dokonywane w imieniu osoby, której sprawy prowadzi muszą być potwierdzone przez tę osobę, z tym, że potwierdzenie jest skuteczne tylko wtedy, gdy prowadzący może być pełnomocnikiem procesowym zastępowanego. W związku z tym, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia nie umocowują prowadzącego 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, prowadzący sprawy bez zlecenia z reguły działa jako zastępca pośredni, a więc występuje w imieniu własnym i z bezpośrednim skutkiem dla siebie. Konsekwencją tak rozumianego działania na rachunek osoby zastępowanej jest przewidziany w art. 753 § 2 k.c. obowiązek wydania tej osobie wszystkiego, co dla niej uzyskał. Dlatego gmina, prowadząc cudzą sprawę bez zlecenia, nie jest z mocy art. 752 k.c. legitymowana do dochodzenia od pozwanego w imieniu własnym i na rachunek właściciela lokalu, przysługującego mu roszczenia na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. Roszczenie to bowiem przysługuje tylko właścicielowi i jest z nim silnie związane jako uzupełniające jego roszczenie windykacyjne. Może być dochodzone dopiero po wykazaniu, że powód jest właścicielem nieruchomości. Gmina nie jest właścicielem nieruchomości ani lokalu i nie jest umocowana przez domniemanego właściciela, do jego dochodzenia w imieniu tego właściciela. Nie dochodzi też w sprawie tego roszczenia w imieniu właściciela, lecz działa w imieniu

własnym i na swoją rzecz z powołaniem się na przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, które jednak nie mogą uzasadniać nie tylko skutecznego dochodzenia przez prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia roszczenia wynikającego z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. w imieniu właściciela, ale i –ze względu na nieprzyznanie prowadzącemu w zakresie tych spraw podobnej kompetencji do przysługującej syndykowi w odniesieniu do masy upadłości – w imieniu własnym na rzecz właściciela z bezpośrednim skutkiem dla niego. W konsekwencji Sąd Najwyższy w omawianym wyroku stwierdził, że gmina prowadząca cudze sprawy bez zlecenia nie ma możliwości skutecznego dochodzenia roszczenia przewidzianego w art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Podobne stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w wyroku z 8 listopada 2016 r. III CSK 368/15 (nie publ.) stwierdzając, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, nie może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przyłączając się do argumentacji prawnej przedstawionej w wyroku z 17 kwietnia 2015 r., III CSK 272/14 i wskazując, że ustawodawca nie przyznał prowadzącemu cudze sprawy bez zlecenia ustawowego umocowania do działania w imieniu i na rzecz podmiotu, którego sprawy prowadzi, stwierdził, iż prowadzący nie ma także uprawnienia do dochodzenia przed sądem, jako zastępcy pośredni, roszczeń przeciwko osobie trzeciej nie opartych na stosunku prawnym łączącym go z tą osobą. Skoro gmina, jako prowadząca cudze sprawy bez zlecenia dochodzi roszczeń za bezumowne korzystanie z rzeczy to znaczy, że dochodzi roszczeń, których podstawą nie jest umowa z pozwanymi, a nie ma żadnej innej podstawy prawnej, na której mogłaby takie roszczenie konstruować wobec pozwanych, jako zastępcy pośredni. W tej sytuacji gestor jest osobą nieuprawnioną do przyjęcia od osoby trzeciej świadczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należnego właścicielowi, którego sprawy prowadzi. Osoba trzecia świadcząc na rzecz gestora czyni to na własne ryzyko, gdyż będzie to świadczenie skuteczne względem domini negotii tylko w takim zakresie, w jakim z niego skorzystał (art. 452 k.c.). Wprawdzie zgodnie z art. 753 § 2 k.c. gestor ma obowiązek wydać domini negotii to co uzyskał, ale jeżeli jest np. niewypłacalny, to osoba trzecia nie zostanie zwolniona. W tej sytuacji zobligowanie osoby trzeciej wyrokiem sądu do świadczenia na rzecz

gestora nie jest dopuszczalne, gdyż zgodnie z art. 366 k.p.c. taki wyrok wiązałby tylko gestora i osobę trzecią, a nie wiązałby domini negotii i prowadziłby do zobowiązania osoby trzeciej do świadczenia do rąk nieuprawnionego, bez bezpośredniego skutku dla uprawnionego.

Przed odniesieniem się do powyższych, rozbieżnych stanowisk Sądu Najwyższego dotyczących uprawnienia gminy, jako prowadzącej cudze sprawy bez zlecenia, do dochodzenia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, konieczne jest rozważenia pierwszej kwestii wskazanej w przedstawionym zagadnieniu prawnym, nie objętej wypowiedziami Sądu Najwyższego we wskazanych wyżej wyrokach, czy gmina jest uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ujmując rzecz szerzej chodzi o odpowiedź na pytanie, czy w zakresie kompetencji prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia mieści się dokonywanie jednostronnej czynności prawnej wypowiedzenia umowy najmu.

Nie ulega wątpliwości, że w prawie polskim ustawodawca nie umocował prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia do dokonywania w cudzym imieniu czynności prawnych. Był to świadomy wybór ustawodawcy, który przyjął, że gestor nie ma umocowania do dokonywania czynności prawnych w imieniu i na rzecz osoby zastępowanej, której sprawy prowadzi i to też różni tę konstrukcję od umowy zlecenia. Dokonując czynności prawnych w imieniu osoby, której sprawy prowadzi działa jak rzekomy pełnomocnik ze skutkami materialnoprawnymi i procesowymi wskazanymi w wyrokach Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2015 r. III CSK 272/14 i z 8 listopada 2016 r., III CSK 368/15. W takim modelu działania gestora niewątpliwie nie może on w imieniu i na rzecz osoby zastępowanej, wypowiedzieć umowy najmu, gdyż jest to jednostronna czynność prawna, która nie może być potwierdzona. Nie może również dochodzić w imieniu i na rzecz takiej osoby wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Jeżeli natomiast działa jako zastępca pośredni, dokonuje czynności prawnych we własnym imieniu i ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla siebie, a nie dla osoby zastępowanej, jednak w płaszczyźnie ekonomicznej, finalnie - działa ze skutkiem na rzecz osoby, której sprawy prowadzi, a ostateczne rozliczenie następuje dopiero następnie, na podstawie osobnego stosunku

prawnego łączącego zastępcę z zastępowanym. Działając w ten sposób, on sam we własnym imieniu i na własną rzecz zawiera umowy, nie ujawniając, że działa jako gestor. Skutki takiej umowy np. najmu czy kupna- sprzedaży dotyczą jego, gdyż to on staje się wynajmującym lub właścicielem rzeczy i dopiero później musi ją przenieść na zastępowanego, którego nie łączy żaden stosunek prawny z osobą, z którą gestor zawarł umowę i wobec której zastępowany nie ma żadnych zobowiązań ani roszczeń. Taki model działania gestora przewiduje art. 753 § 2 k.c. I w taki sposób działa powodowa Gmina w przedmiotowej sprawie.

Jeżeli zatem prowadzący cudze sprawy bez zlecenia działa jako zastępca pośredni, to wszystkie czynności wykonuje we własnym imieniu i z bezpośrednim skutkiem dla siebie. Jeżeli dysponował cudzym majątkiem (np. był zarządcą) i zawierał umowy najmu, to umowy takie są ważne, gdyż umowa najmu zawarta przez osobę niebędącą właścicielem jest ważna, osoba taka staje się wynajmującym, można pobierać czynsz i może skutecznie wypowiedzieć umowę najmu. Choć w żadnym ze wskazanych wyżej wyroków Sąd Najwyższy nie wypowiedział się wprost w tej kwestii, to jak się wydaje nie ma wątpliwości, że prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, który działając jako zastępca pośredni, zawarł z osobą trzecią umowę najmu lokalu, może skutecznie umowę tę wypowiedzieć.

Rozbieżności występują natomiast w kwestii, czy prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, działający jako zastępca pośredni, jest legitymowany do wystąpienia we własnym imieniu i na swoją rzecz z roszczeniem przewidzianym w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę po rozwiązaniu umowy najmu. Ponieważ niewątpliwie nie przysługuje mu przymiot właściciela lokalu, nie realizuje w ten sposób żadnego własnego prawa podmiotowego, a jedynie prawo podmiotowe zastępowanego właściciela lokalu, którego jednak nie może dochodzić bezpośrednio w jego imieniu i na jego rzecz, a to wobec braku ustawowego umocowania w ramach przyjętego polskiego modelu prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Pozostaje zatem pytanie, czy może tego roszczenia dochodzić we własnym imieniu i na swoją rzecz jako prowadzący cudze sprawy bez zlecenia, a więc na podstawie art. 752 k.c., a następnie rozliczyć się na podstawie art. 753

§ 2 k.c. z właścicielem lokalu, którego sprawy prowadził bez zlecenia. Innymi słowy, czy sam art. 752 k.c., w zw. z art. 753 § 2 k.c., stanowi dla gestora podstawę prawną do dochodzenia w swoim imieniu i na swoją rzecz roszczeń wynikających ze zdarzeń prawnych, których podmiotem jest nie on sam, lecz osoba zastępowana, np. roszczeń wynikających z czynu niedozwolonego wyrządzającego szkodę w mieniu zastępowanego, z bezpodstawnego wzbogacenia lub – jak w przedmiotowej sprawie – z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

We wskazanym na wstępie wyroku z 5 grudnia 2014 r. III CSK 37/14 Sąd Najwyższy na pytanie to odpowiedział twierdząco powołując się na treść przepisów art. 752 i nast. k.c., które wprowadzie nie przewidują dla gestora umocowania do dokonywania czynności prawnych na rzecz zastępowanego, jednak z drugiej strony nie zawierają też żadnego ograniczenia typów działań, do których upoważniony jest gestor. Jedynym ograniczeniem jest to, że powinien on działać z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi i zgodnie z jej prawdopodobną wolą oraz przy zachowaniu należytej staranności. Ustawodawca nie wykluczył zatem możliwości dochodzenia przez gestora we własnym imieniu i na swoją rzecz żadnych roszczeń, byleby były to roszczenia, których mógłby dochodzić na swoją rzecz sam zastępowany i byleby miało to na celu jego korzyść oraz było zgodne z jego prawdopodobną wolą i realizowane z należyłą starannością. Nie można więc wykluczyć, że na podstawie art. 752 k.c. gestor jako zastępca pośredni może dochodzić we własnym imieniu i na swoją rzecz także roszczenia przewidzianego w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., przysługującego zastępowanemu, jeżeli jest to zgodne z interesem zastępowanego. Można zatem, jak przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z 5 grudnia 2014 r. III CSK 37/14, upatrywać źródła uprawnienia gestora do występowania z takim roszczeniami w art. 752 k.c., który bardzo szeroko dopuszcza możliwość działania gestora, w szczególności także prowadzenie przez niego całości spraw związanych z daną nieruchomością, a więc zarząd i administrowanie, a w konsekwencji dochodzenie we własnym imieniu i na swoją rzecz wszystkich roszczeń wynikających z różnych podstaw prawnych, o ile mógłby z nimi wystąpić sam zastępowany i byłoby to w jego interesie.

Argumenty na rzecz takiej wykładni art. 752 k.c., wskazane przez Sąd Najwyższy w powyższym wyroku z 5 grudnia 2014 r., można uzupełnić

argumentami natury funkcjonalnej. W przypadku prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia polegającego na faktycznym administrowaniu nieruchomościami o nieustalonym stanie prawnym, jak ma to miejsce w przypadku gmin na terenie całej Polski, pozbawienie gestora możliwości występowania we własnym imieniu i na swoją rzecz z roszczeniami przewidzianymi w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. czyniłoby cały zarząd nieskutecznym. Niemożliwe bowiem byłoby prowadzenie racjonalnej gospodarki lokalami w interesie właściciela i bezcelowe byłoby wypowiedanie umów najmu najemcom niepłacącym czynszu, gdyby gestor nie miał możliwości dochodzenia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Byli najemcy niepłacący należności za lokal w nieruchomościach zarządzanych bez zlecenia przez gminę mogliby faktycznie nie płacić żadnych świadczeń za lokal i pozostawaliby w znacznie lepszej sytuacji faktycznej niż byli najemcy niepłacący takich należności w innych nieruchomościach, wobec których mogą być dochodzone przez administratora roszczenia na podstawie art. 224 § 2 k.c. Zważywszy na nieuregulowany stan prawny wielu nieruchomości administrowanych faktycznie przez gminy, wielu właścicieli może nie wiedzieć o swoim prawie własności i możliwości dochodzenia od byłych najemców roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., co stwarza ryzyko przedawnienia takich roszczeń zanim właściciel uzyska realną możliwość ich dochodzenia. Jest to niewątpliwie niekorzystne dla właściciela a korzystne dla nierzetelnego najemcy. Pozbawienie w tej sytuacji gestora możliwości dochodzenia takich roszczeń jest w istocie sprzeczne ze wskazanym w art. 752 k.c. celem instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Przyjęcie, że powyższy przepis daje gestorowi uprawnienie do wystąpienia we własnym imieniu i na swoją rzecz z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu oznaczałoby, że występując z tym roszczeniem gestor musiałby wykazać, iż jest prowadzącym bez zlecenia zarząd i administrację budynku w interesie właścicieli, którzy tego nie robią. Byłby w takiej sytuacji osobą uprawnioną na podstawie art. 752 k.c. do wystąpienia z roszczeniem przewidzianym w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., a zatem świadczenie do jego rąk na podstawie wyroku wydanego w takiej sprawie nie byłoby świadczeniem do rąk osoby nieuprawnionej. Wyrok – co oczywiste w świetle art. 365 i art. 366 k.p.c. - nie

byłby skuteczny wobec właściciela lokalu, jednak gdyby wystąpił on wobec byłego najemcy we własnym imieniu z roszczeniem przewidzianym w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. i sąd uwzględniłby powództwo, byłemu najemcy przysługiwałoby roszczenie w stosunku do gestora o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, gdyż zgodnie z art. 753 § 2 k.c. gestor obowiązany jest zwrócić zastępowanemu właścicielowi uzyskane na mocy wyroku sądowego świadczenie od byłego najemcy.

Wskazane względy mogą przemawiać za przyjęciem wykładni art. 752 k.c. zaprezentowanej w wyroku Sądu Najwyższego z 5 grudnia 2014 r., III CSK 37/14. Ponieważ jednak Sąd Najwyższy w dwóch pozostałych wyrokach z 17 kwietnia 2015 r., III CSK 272/14 i z 8 listopada 2016 r., III CSK 368/15 zajął odmienne stanowisko i wskazał argumenty mogące nasuwać wątpliwości, co do tego, czy art. 752 k.c. może stanowić źródło tak szeroko ujętych uprawnień prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia, występującego jako zastępca pośredni, Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedstawione zagadnienie prawne uznał za celowe przekazanie go na podstawie art. 390 § 1 zd. drugie k.p.c. do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego. Należy bowiem podkreślić, że ze względu na szeroki zakres stosowania przez gminy w całej Polsce instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia przy wykonywaniu faktycznego zarządu nad wieloma nieruchomościami o nieuregulowanym stanie prawnym oraz ze względu na dotychczasową praktykę dochodzenia takich roszczeń, rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia ma bardzo istotne znaczenie dla ujednolicenia wykładni i stosowania prawa w tym zakresie.

kc

aj

