



Sygn. akt III CSK 37/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Iwona Koper

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko A. P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 5 grudnia 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 20 września 2013 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 2 (drugim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka, Gmina Miejska K., domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 94.505,82 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, na którą składały się należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, opłat eksploatacyjnych oraz należności z tytułu rozliczenia energii elektrycznej i mediów, a nadto kwota 15.434 zł skapitalizowanych odsetek. Jako podstawę prawną roszczenia o zapłatę, określanego jako odszkodowanie, wskazała art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., a w pozostałym zakresie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu zaś legitymację do dochodzenia tych roszczeń wywiodła z przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Sądy obu instancji ustaliły, że właścicielem nieruchomości, na której jest położony lokal użytkowy, jest H. S.A. w P. Do 2000 roku nieruchomość znajdowała się we władaniu Przedsiębiorstwa Artykułami Papierniczymi i Sportowymi „A.” w K., które wynajęło pozwanemu lokal użytkowy. Po wygaśnięciu umowy pozwany w dalszym ciągu zajmował lokal i z uwagi na brak pewności, kto jest właścicielem należności składał do depozytu sądowego. Od 2000 roku nieruchomość pozostaje w zarządzie Gminy Miejskiej K. – Zarządu Budynków Komunalnych. Postanowieniem z dnia 24 grudnia 2010 r. sygn. Sąd Rejonowy w W. ustanowił likwidatora dla majątku pozostałego po zakończeniu likwidacji i wykreśleniu z rejestru C. H. M. E. S.A. w W.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo uznając, że powódka nie ma legitymacji czynnej, bo nie jest właścicielem nieruchomości. Nie jest skuteczna legitymacja wywodzona z przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji, gdy nie ma właściciela nieruchomości wobec zlikwidowania i wykreślenia z rejestru C. H. S.A. w P.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny uchylił wyrok Sądu Okręgowego w K. w punkcie pierwszym w części oddalającej powództwo co do kwoty 6.249,45 zł dotyczącej roszczenia z tytułu niedopłaty za energię elektryczną, wodę i ścieki i w punkcie drugim rozstrzygającym o kosztach procesu, a w pozostałej części oddalił apelację powódki.

Sąd drugiej instancji nie podzielił wykładni art. 752 k.c. dokonanej przez Sąd Okręgowy i uznał, że prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia jest dopuszczalne również w wypadku, gdy nie ma oznaczonego właściciela nieruchomości a identyfikacja tej osoby ma znaczenie jedynie dla dochodzenia ewentualnych roszczeń pomiędzy prowadzącym cudzą sprawę bez zlecenia i osobą, której sprawa była prowadzona. Powodowa Gmina nie może natomiast wywodzić legitymacji czynnej z przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, bo nie dają one podstawy do konstruowania roszczeń prowadzącego te sprawy w odniesieniu do osób trzecich. Roszczenia te muszą mieć odrębne źródło takie jak umowa łącząca prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia z osobą trzecią, czyn niedozwolony lub bezpodstawne wzbogacenie. W odniesieniu do dochodzonego roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu takie podstawy nie zostały wskazane, zaś roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy służy tylko właścicielowi, gdyż jest roszczeniem uzupełniającym służącym ochronie własności (art. 224 § 2 k.c.). Strona powodowa nie wskazała na żaden stosunek obligacyjny łączący ją z pozwanym, rodzący po jego stronie obowiązek spełnienia świadczenia, którego nie dochowanie rodziłoby odpowiedzialność w oparciu o art. 471 k.c. W zakresie natomiast roszczenia o zapłatę opłat eksploatacyjnych strona powodowa nie wskazała o jakie opłaty i w jakiej wysokości chodzi i czy są one konsekwencją wydatków, które sama poniosła, co czyni je niezasadnym.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła powyższy wyrok w punkcie drugim w części oddalającej apelację i wniosła o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 752 w zw. z art. 224 § 2 i 225 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia regulują wyłącznie stosunki pomiędzy prowadzącym sprawę a zastępowanym, w związku z czym prowadzącemu nie przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości lub jej części bez tytułu prawnego przez osobę korzystającą z nieruchomości, którą zarządza za zastępowanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie istotne dla rozstrzygnięcia łączy się z wykładnią pojęć "cudza sprawa" i "prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia" zawartych w art. 752 k.c. w aspekcie zakresu czynności, które może wykonać prowadzący oraz z charakterem prawnym roszczeń uzupełniających, których źródłem jest art. 224, 225 i 230 k.c.

Jednolite stanowisko zarówno doktryny jak i orzecznictwa kwalifikuje „cudzą sprawę” prowadzoną przez działającego bez zlecenia jako sprawę osoby trzeciej, której wykonanie do niej należy i którą wykonywałaby, gdyby nie okoliczności powodujące, że prowadzący ją wyręczył (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2004 r., II CSK 71/03, z dnia 19 lipca 2012 r., II CSK 724/11, z dnia 24 stycznia 2013 r., V CSK 133/12 – nie publ.). Cudzą sprawę należy rozumieć jako wszelkie zobowiązania i interesy odnoszące się do innej osoby lub jej majątku. „Prowadzenie cudzych spraw” wyjaśnia natomiast, w jaki sposób może działać *negotiorum gestor*, a więc jakie czynności może wykonywać. Pojęcie to należy rozumieć szeroko – są to zarówno czynności prawne określone w art. 734 § 1 k.c. regulującym umowę zlecenia, jak i czynności faktyczne, które mogą stanowić element innych stosunków prawnych. Przyjmuje się, że prowadzący może dokonywać czynności zarówno materialnoprawnych, jak i procesowych. Jest to uprawnienie do wykonywania dla innej osoby wszystkich czynności prawnych lub faktycznych w zakresie jej interesów majątkowych lub osobistych z wyłączeniem tych czynności o charakterze osobistym, które może wykonać tylko ta osoba (sporządzenie testamentu), a więc uprawnienie do działania w celu ochrony szeroko rozumianej sfery prawnie chronionych *domini negotii*. Działanie to może przyjąć postać działania jednorazowego, wielokrotnego lub kompleksowego w wypadku zarządu majątkiem lub zarządu określonym składnikiem majątku zainteresowanego takim jak nieruchomości lub przedsiębiorstwo. Granice tego działania zakreślają obiektywnie i subiektywnie oceniane kryteria korzyści, prawdopodobnej woli zainteresowanego oraz należyta staranność prowadzącego (art. 752 k.c.) a jego skutki mogą wystąpić zarówno w sferze majątkowej, jak i prawnej czy osobistej zainteresowanego. W doktrynie podkreśla się, że dopuszczalne jest działanie mające na celu zapobieżenie uszczerbkowi dóbr osobistych, albo czynność odnosząca się do rzeczowo-prawnej sfery

zainteresowanego polegająca na oddaniu rzeczy nieobecnej osoby w zastaw wierzycielowi, który grozi egzekucją.

Zagadnienie, czy przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia dają podstawę do konstruowania roszczenia prowadzącego do korzystającego bez tytułu prawnego z nieruchomości o zapłatę wynagrodzenia na podstawie art. 224 i n. k.c., czy też takiego roszczenia może dochodzić wyłącznie właściciel nieruchomości, nie były przedmiotem wypowiedzi Sądu Najwyższego. Zbliżone zagadnienie było przedmiotem rozstrzygnięcia w uchwale z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12 (OSNIC z 2012 r., nr 12, poz. 142), w której Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości będącej we współużytkowaniu wieczystym właścicieli lokali.

Za poglądem o przysługiwaniu prowadzącemu cudzą sprawę bez zlecenia legitymacji materialnoprawnej do dochodzenia takiego roszczenia 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. Analiza treści art. 752 k.c. wskazuje, że nie określa on granic czynności, których wykonanie leży w gestii prowadzącego. Zakres rodzaju czynności, które może wykonać jest w zasadzie nieograniczony (poza nieczynieniem, znoszeniem i czynnościami osobistymi właściciela), a jedynym ograniczeniem jest kryterium korzyści właściciela, jego woli i należytej staranności prowadzącego. *Gestor* działa na rzecz właściciela, a prawdopodobna wola dochodzenia takiej należności, gdy właściciel wskutek korzystania przez osobę nie posiadającą tytułu prawnego z jego nieruchomości ponosi uszczerbek majątkowy, nie może być poddawana w wątpliwość. W sytuacji, gdy właściciel nie jest znany, nie może osobiście wystąpić z roszczeniem na podstawie art. 224 i n. k.c., a prowadzący jego sprawy ma obowiązek działania przynoszącego właścicielowi korzyść. Osoba korzystająca z nieruchomości lub jej części bez tytułu prawnego narusza 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. Nie jest uzasadnione wiązanie nadmiernych wniosków z powszechnie przyjętą nazwą roszczeń określonych w art. 224 i n k.c. „roszczenie uzupełniające”, bo zwane są też roszczeniami dodatkowymi albo rozliczeniowymi. Aczkolwiek jego dochodzenie jest uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek roszczenia windykacyjnego, to wierzytelność z tego tytułu, jest na tyle jurydycznie odrębna, że może być dochodzona oddzielnie. Brak bowiem, w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego, nierozzerwalnego związku z prawem własności. Wierzytelność ta jest natomiast nierozzerwalnie związana z nieruchomością, ma w niej swe źródło i stanowi jeden ze składników aktywów majątku właściciela. Jeżeli zostały zatem spełnione przesłanki roszczenia windykacyjnego, którego mógłby dochodzić właściciel nieruchomości, to zważywszy na cel roszczeń uzupełniających, jakim jest wzbogacenie ochrony właściciela i naprawienie poniesionego uszczerbku, *negotiorum gestor*, który ma obowiązek działania przynoszącego korzyść właścicielowi, jest uprawniony do pobrania wierzytelności z tego tytułu. 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. W konsekwencji uprawniony jest wniosek, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, której właściciel nie jest znany, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości (art. 752 k.c.).

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylając zaskarżony wyrok w punkcie drugim w całości z uwagi na brak wartościowego wyróżnienia w kwocie 88.256,37 zł dochodzonej należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych.