

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "M." w W. przeciwko Miastu [...] W. o zapłatę na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w W.z dnia 25 kwietnia 2013 r.

Czy roszczenie spółdzielni mieszkaniowej skierowane przeciwko gminie o zwrot częściowo nienależnego świadczenia w związku z uregulowaniem opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w zawyżonej wysokości podlega tryletniemu terminowi przedawnienia, jako związane z prowadzeniem przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej (art. 118 k.c. in fine), czy też dziesięcioletniemu terminowi, na zasadach ogólnych?

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od Miasta [...] W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „M.” w W. kwotę 123.967,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa Spółdzielnia uiściła za 2003 r., na rzecz pozwanego, opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ulicy P., B. i Ż., w wysokości 1% wartości gruntowej tego gruntu mimo, że powódce przysługiwało 50% bonifikata przewidziana w umowie z dnia 27 września 1974 r. o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Powołując się na pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w uchwale z dnia 24 czerwca 2004 r. sygn. akt II CZP 23/04, w myśl którego obniżenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalone umowie zawartej w czasie obowiązywania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i

osiedlach zachowuje swą skuteczność także pod rządami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami powódka dochodziła pozwem z dnia 21 grudnia 2012 r. zwrotu połowy wniesionej za 2003 r. opłaty w wysokości 123.967,30 zł, jako świadczenia nienależnego stronie pozwanej.

Miasto [...] W. wносиło o oddalenie powództwa w całości podnosząc w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia roszczenia, jako związanego z prowadzeniem przez powodową spółdzielnię działalności gospodarczej (art. 118 *in fine* k.c.).

Ponadto zakwestionowała możliwość domagania się przez powoda zwrotu spełnionego świadczenia z uwagi na treść art. 411 pkt 1 k.c.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów strony pozwanej.

Jeżeli chodzi o kwestię przedawnienia roszczenia to wskazał, że zagadnienie to było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 września 2009 r., sygn. akt I CSK 18/2009 (dotyczącego analogicznej sprawy) gdzie stwierdzono, że roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia przedawnia się w terminie dziesięcioletnim.

Co się zaś tyczy drugiego zarzutu to brak było w niniejszej sprawie podstaw do przyjęcia ustalenia, że powódka wnosząc sporną opłatę posiadała wiedzę o przysługującej jej bonifikacie.

W złożonej od tego wyroku apelacji pozwane Miasto zarzuciło naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- a) art. 118 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że roszczenie powódki ulega przedawnieniu z upływem dziesięcioletniego terminu, podczas gdy jest to roszczenie związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez powoda i jako takie przedawnia się z upływem trzyletniego okresu przedawnienia,
- b) art. 411 pkt 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powódka może domagać się zwrotu dochodzonej pozwem kwoty, mimo iż w dacie spełnienia świadczenia wiedziała, że nie jest do niego zobowiązana.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej, na jego rzecz, kosztów postępowania za obie instancje.

W piśmie z dnia 7 stycznia 2014 r. pozwany podniósł, iż w wyroku z dnia 8 listopada 2013 r. sygn. akt I CSK 34/13 Sąd Najwyższy rozpoznając kasacje pozwanego w innej toczącej się między tymi samymi stronami sprawie i w

analogicznym stanie faktycznym stwierdził, iż roszczenie spółdzielni o zwrot nienależnie uiszczonych przez nią opłat z tytułu użytkowania wieczystego, skierowane przeciwko właścicielowi gruntu, ulega przedawnieniu z upływem terminu trzyletniego, stosownie do art. 118 *in fine* k.c., jako związane z działalnością gospodarczą spółdzielni.

W odpowiedzi na apelację Spółdzielnia Mieszkaniowa „M.” wносиła o jej oddalenie a w nawiązaniu do cytowanego wyżej pisma pozwanego wskazał, że wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2013 r. ma charakter incydentalny, powołując przykłady odmów przyjęcia do rozpoznania skarg kasacyjnych wnoszonych przez pozwanego od wyroków tutejszego Sądu Apelacyjnego dotyczących tej samej problematyki, gdzie przyjmowano jednolicie, że tego rodzaju roszczenia spółdzielni mieszkaniowej przedawniają się w terminie ogólnym tj. dziesięcioletnim (k. 140-142).

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Apelacyjnym powziął istotną wątpliwość odnośnie powyższej kwestii, zawartą w przedstawionym Sądowi Najwyższemu zapytaniu prawnym.

W powołanym przez pozwanego wyroku z dnia 8 listopada 2013 r. sygn. I CSK 135/13 Sąd Najwyższy podkreślił, iż w doktrynie i orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą bezwynikową działalność gospodarczą w zakresie ukierunkowanym na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i muszą być traktowane podobnie jak przedsiębiorcy.

Do sfery działalności gospodarczej spółdzielni zalicza się czynności związane z zarządem nieruchomości a w ramach tego zarządu – czynności zmierzające do zabezpieczenia roszczeń majątkowych członków spółdzielni, w tym na przykład dochodzenie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości spółdzielni – (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r. III CZP 21/02).

Dlatego też, zdaniem Sądu Najwyższego roszczenie spółdzielni skierowane przeciwko właścicielowi gruntu o zasądzenie tych należności ulega przedawnieniu z upływem terminu trzyletniego, stosownie do treści art. 118 *in fine* k.c. przy czym staje się ono wymagalne już w chwili jego spełnienia.

W orzecznictwie sądowym dotyczącym zwrotu nienależnie pobranej od spółdzielni mieszkaniowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu przeważał do tej pory odmienny pogląd, co do terminu przedawnienia takiego roszczenia.

Pomijając nawet przywołane przez Sąd Okręgowy odmienne stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 września 2009 r. sygn. akt I CSK 18/09 (Lex nr 533127), które nie zawierało bliższych rozważań prawnych należy wskazać m.in. na dwa wyroki tutejszego Sądu Apelacyjnego: z dnia 17 października 2012 r. sygn. akt VI ACa 557/12 i z dnia 3 grudnia 2012 r. sygn. akt VI ACa 986/12 gdzie zgodnie uznano, że Spółdzielnia Mieszkaniową „M.” może dochodzić roszczeń od pozwanego Miasta [...] W. z tytułu dokonanej nadpłaty należności za użytkowanie wieczyste gruntu w terminie 10-ciu lat licząc od momentu spełnienia świadczenia.

W obydwu tych sprawach Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia do rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego, gdzie podnoszony był m.in. zarzut naruszenia przepisu art. 118 k.c. (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2013 r. sygn. I CSK 187/13 i z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. I CSK 221/13).

Niewątpliwie, za prowadzenie działalności gospodarczej przez spółdzielnie mieszkaniowe należy uznać czynności mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z faktu zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku (vide: uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r. sygn., akt III CZP 117/91).

Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 marca 2004 r. sygn. akt II CK 53/03, jednak w odniesieniu do sytuacji gdy spółdzielnia mieszkaniowa działa w ramach podjętej przez nią inwestycji budowlanej (w postaci domów jednorodzinnych).

Z kolei w wyroku z dnia 14 stycznia 2011 r. sygn. III CNP 52/2010 Sąd Najwyższy wskazał na niejednorodny charakter działalności spółdzielni mieszkaniowej, wyjaśniając, że w ramach stosunków z członkami działalność spółdzielni mieszkaniowej prowadzona jest na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, gdyż członkowie spółdzielni są beneficjentami a nie uczestnikami tej działalności w przeciwieństwie do działalności prowadzonej na zewnątrz na rzecz innych przedsiębiorców lub w przypadku administrowania cudzymi zasobami.

Rozważenia w niniejszej sprawie wymaga charakter czynności polegający na nabyciu prawa użytkowania wieczystego gruntu i związane z tym zdarzeniem

zobowiązanie do wnoszenia z tego tytułu opłat na rzecz właściciela gruntu (tu – Miasta [...] W.).

Jak wynika z załączonego do akt sprawy poświadczonej za zgodność z oryginałem kserokopii aktu notarialnego z dnia 27 września 1974 r. (k. 14-18 a.s.) – w dacie zawierania umowy użytkowania wieczystego na przedmiotowym gruncie było już wybudowane osiedle mieszkaniowe a spółdzielnia weszła w posiadanie tej działki w 1965 r.

Nie zachodził tu zatem przypadek polegający na istnieniu funkcjonalnego związku pomiędzy oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste a prowadzoną w tym czasie (lub planowaną) inwestycją budowlaną.

W cytowanym wyżej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2013 r. sygn. I CSK 34/13 wskazano, że prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową działalność gospodarcza związana z zarządaniem nieruchomościami stanowiącymi jej mienie polega na dochodzeniu roszczeń (w celu ochrony takiego mienia przed jego uszczupleniem).

Nie ulega wątpliwości, że do takich działań należy zaliczyć pozywanie osób trzecich o zapłatę należnego spółdzielni wynagrodzenia (lub odszkodowania) z tytułu korzystania przez nie z określonych składników majątku spółdzielni bez tytułu prawnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można jednak w analogiczny sposób traktować przypadku spełnienia przez spółdzielnię mieszkaniową nienależnego świadczenia a następnie dochodzenia jego zwrotu, w sytuacji gdy wnoszenie opłat za użytkowanie wieczyste gruntu leży poza sferą swobody prowadzenia działalności gospodarczej przez spółdzielnię mieszkaniową.

Powyższe rozważania rodzą zatem istotne wątpliwości, czy rzeczywiście roszczenie tego rodzaju, które jest przedmiotem sporu w niniejszej sprawie ulega przedawnieniu w terminie określonym w art. 118 *in fine* k.c.

Rozstrzygnięcie przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienia może w istotny sposób rzutować na ocenę zasadnością wniesionej apelacji a w konsekwencji na prawidłowość rozstrzygnięcia w zaskarżonym wyroku.

Postanowiono zatem jak w sentencji na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.