



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

10 maja 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Marcin Łochowski (przewodniczący)

SSN Maciej Kowalski (sprawozdawca)

SSN Oktawian Nawrot

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 10 maja 2023 r. w Warszawie,
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego Warszawy
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 19 stycznia 2021 r., V ACa 392/20,
w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Prezydenta miasta stołecznego
Warszawy
przeciwko P. spółce akcyjnej w W.
o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 a, b i c oraz w punkcie 3
i przekazuje sprawę w tej części Sądowi Apelacyjnemu
w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

SSN Oktawian Nawrot SSN Marcin Łochowski SSN Maciej Kowalski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 6 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od P. S.A. w Warszawie na rzecz Skarbu Państwa – Prezydenta m.st. Warszawy 730 950,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 21 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził od P. S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2) i nakazał pobrać opłatę od pozwu od uiszczenia, której powód był zwolniony (pkt 3).

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia, wynika, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości w postaci działki nr [...] z obrębem [...] o pow. 2,4904 ha, położonej przy ul. [...] w W., którą nabył przez zasiedzenie z dniem 1 stycznia 1985 r. Skarb Państwa – Zarząd Mienia Skarbu Państwa otrzymał powyższą nieruchomość w zarząd i administrowanie. P. S.A. był w jej posiadaniu bez tytułu prawnego. Pismem z 7 stycznia 2014 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa w związku z wnioskiem pozwanego w sprawie wydzierżawienia nieruchomości wniósł o podanie informacji na temat powierzchni wykorzystywanej działki. Pismem z 1 października 2014 r. P. wystosował do Zarządu Mienia Skarbu Państwa ofertę na dzierżawę nieruchomości. Pismem z 7 stycznia 2015 r. pozwany odmówił jednak podpisania umowy wskazując, że brak jest jakichkolwiek zapisów dotyczących rozliczenia dokonanych nakładów. Zarząd Mienia Skarbu Państwa poinformował pozwanego, iż nie posiada dokumentów potwierdzających roszczenia spółki P. S.A. związane z poniesionymi nakładami.

Pismem z 28 października 2015 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa w związku z brakiem reakcji ze strony P. zwrócił się ponownie do pozwanego o kontakt w sprawie zawarcia umowy dzierżawy. Pismem z 7 kwietnia 2016 r. w związku z brakiem woli ze strony P. zawarcia umowy dzierżawy powód obciążył pozwanego odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres 3 lat, tj. od 1 kwietnia 2013 r. do 31 marca 2016 r., według stawek zaakceptowanych przez P. w ofercie z 1 października 2014 r.

P. korzystał z nieruchomości od 1 kwietnia 2013 r. do 9 maja 2017 r. W dniu 10 maja 2017 r. Zarząd Mienia Skarbu Państwa objął nieruchomość we władanie.

Sąd Okręgowy wskazał, że Prezydent m.st. Warszawy w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej i gospodarując nieruchomościami, których właścicielem jest Skarb Państwa działa w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa. Może on udzielić pełnomocnictwa kierownikowi gminnej jednostki organizacyjnej. Zatem dyrektor Zarządu Mienia Skarbu Państwa działał w imieniu Prezydenta m.st. Warszawy wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że pozwany w okresie od kwietnia 2013 r. do 9 maja 2017 r. był posiadaczem w złej wierze. Strony nie zawarły żadnej umowy, na podstawie której pozwany uzyskałyby tytuł do nieruchomości. Wydanie nieruchomości nastąpiło dopiero po wezwaniu pozwanego przez powoda do wydania. Brak jest okoliczności, przemawiających za tym, że strony zawarły umowę dzierżawy *per facta concludentia*. Co prawda oferta pozwanej w sprawie wydzierżawienia działki nr 2/1 według stawek zaproponowanych przez P. S.A. została zaakceptowana przez Skarb Państwa, jednak ostatecznie pozwany odmówił podpisania umowy dzierżawy. Pomimo świadomości braku tytułu prawnego do nieruchomości, korzystał z nieruchomości do maja 2017 r.

Sąd zasądził od P. S.A. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Prezydenta m.st. Warszawy 618 760,80 zł – należność główną z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 2013 r. do 30 kwietnia 2017 r. oraz 112 189,85 zł odsetek od należności głównej wg stanu na dzień 20 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej, lecz roszczeniem związanymi z własnością nieruchomości. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie ma charakteru świadczeń okresowych, ale jest świadczeniem jednorazowym. Dlatego jako niezasadny ocenił zarzut przedawnienia roszczenia.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 19 stycznia 2021 r. na skutek apelacji pozwanego zmienił zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że w punkcie pierwszym oddalił powództwo o kwotę 391 634,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami

za opóźnienie liczonymi od tej kwoty (pkt 1a), w punkcie drugim zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu z powództwa głównego (pkt 1b), w punkcie trzecim 36 548 zł zastąpił kwotą 16 966 zł (pkt 1c).

Sąd ten uznał, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie ma podstaw do przyjęcia, że doszło do zawarcia między stronami umowy dzierżawy nieruchomości.

Sąd Apelacyjny za uzasadniony uznał zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 118 k.c. polegający na przyjęciu, że roszczenie powoda nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Działalność Skarbu Państwa dotycząca oddawania nieruchomości stanowiących jego własność do użytkowania lub w dzierżawę jest działalnością gospodarczą. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z takiej nieruchomości przedawnia się więc w terminie określonym w art. 118 *in fine* k.c.

Czynności związane z gospodarowaniem przez powoda mieniem Skarbu Państwa polegające na oddawaniu nieruchomości w dzierżawę w celu osiągnięcia zysków wypełniają przesłanki przewidziane dla pojęcia „działalność gospodarcza”, należą do stałej aktywności w odniesieniu do gospodarowania nieruchomościami, charakteryzują się powtarzalnością działań, są podporządkowane zasadzie racjonalnego gospodarowania, podejmowane są w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa, łączą się z uczestnictwem Skarbu Państwa w obrocie gospodarczym w ramach *dominium*. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawiania podmiotom gospodarczym, przewidziane w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., jest związane z prowadzoną przez Skarb Państwa działalnością gospodarczą, a termin przedawnienia tego roszczenia wynosi trzy lata. Prezydent m.st. Warszawy gospodarując nieruchomościami, których właścicielem jest Skarb Państwa działa w imieniu i na rachunek Skarbu Państwa. Chodzi tu więc o działanie Skarbu Państwa w sferze stosunków cywilnoprawnych z innymi podmiotami na zasadzie równorzędności. Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu), reprezentując Skarb Państwa w sprawach dotyczących gospodarowania nieruchomościami, powinien być traktowany jako *statio fisci* Skarbu Państwa.

Dla oceny, czy dochodzone przez Skarb Państwa roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest związane z prowadzoną przez Skarb Państwa działalnością gospodarczą nie ma znaczenia, że ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy, lecz przeznaczenie nieruchomości do wydzierżawienia w celu osiągania zysków, a więc na cele działalności gospodarczej.

Dochodzone przez powoda roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości uległo zatem przedawnieniu za okres przenoszący 3 lata przed wytoczeniem powództwa, tj. za okres od 1 kwietnia 2013 r. do 19 kwietnia 2015 r. (pозew został wniesiony 20 kwietnia 2018 r.). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 20 kwietnia 2015 r. do 30 kwietnia 2017 r. w wysokości po 13 750,24 zł. miesięcznie stanowi łącznie sumę 335 047,51 zł.

Przedawnieniu uległo również roszczenie o odsetki ustawowe liczone od należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres do 19 kwietnia 2015 r. Łącznie z powództwa głównego żądanie powoda uzasadnione jest do kwoty 335 047,51 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 20 kwietnia 2015 r. do 30 kwietnia 2017 r. oraz 4268,26 zł skapitalizowanych odsetek za ten okres, tj. 339 315,77 zł.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie skargę kasacyjną wywiódł powód, zaskarżając go w części, podnosząc zarzuty naruszenia art. 118 k.c. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 u.g.n. i art. 5 k.c., wnosząc o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Cechami działalności gospodarczej są: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, uczestnictwo w obrocie gospodarczym, podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej, m.in. działania w celu osiągnięcia zysku, chociaż działanie bez zamiaru osiągnięcia zysków nie pozbawia automatycznie prowadzonej działalności charakteru działalności gospodarczej, gdy pozostają one w normalnym, funkcjonalnym związku z tą działalnością, w szczególności jeśli podejmowane są w celu realizacji zadań związanych

z przedmiotem działalności tego podmiotu (zob. uchwałę składu 7 sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65; uchwały SN: z 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 225; z 16 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 225). Za pozostałe w związku z przedmiotem działalności uznaje się przede wszystkim roszczenia powstałe w ramach obrotu umownego oraz te roszczenia wynikające z innych zdarzeń niż umowy, które są ściśle związane z zawieranymi umowami (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 14 maja 1998 r., III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 5, poz. 151; uchwały SN: z 21 października 1994 r., III CZP 136/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 38, i z 25 listopada 2011 r., III CZP 67/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 69, oraz wyroki SN: z 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117; z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157; z 22 września 2005 r., IV CK 105/05; z 3 października 2008 r., I CSK 155/08, i z 14 listopada 2013 r., II CSK 104/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 82).

Związek roszczenia z działalnością gospodarczą polega na tym, że roszczenie łączy się z czynnościami prawnymi dokonywanymi w toku prowadzenia tej działalności. Związek ten nie musi być bezpośredni. Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym, lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej – lecz jego związek z działalnością gospodarczą (zob. uchwałę SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, wyroki SN: z 23 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01; z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157; z 22 września 2005 r., IV CK 105/05).

Zawartego w art. 118 k.c. określenia „roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” nie można jednak interpretować jako jakiegokolwiek związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Podstawą działalności gospodarczej jest aktywność podmiotu gospodarczego i o uznaniu za działalność gospodarczą określonych czynności faktycznych czy też prawnych, decyduje aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań. Działalność o charakterze pasywnym nie może być uznana za działalność gospodarczą. Na tle gospodarowania

mienia w orzecznictwie wyrażony został pogląd, że o tym czy stanowi ono działalność gospodarczą, decyduje aktywny charakter podejmowanych działań. Przesądzającym czynnikiem jest „zamierzony charakter wykonywanej działalności” (zob. wyroki SN: z 11 października 1996 r., III RN 4/96, OSNAPiUS 1997, nr 10, poz. 160; z 17 grudnia 2003 r., IV CK 288/02, oraz wyrok NSA z 28 stycznia 1998 r., II SA 1226/97).

Na tle roszczeń gmin z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się na ich związek z prowadzoną przez gminę działalnością gospodarczą. Działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami charakteryzuje się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym oraz podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk. Za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (zob. wyroki SN: z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10; z 6 kwietnia 2023 r., II CSKP 507/22, postanowienie SN z 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00).

Wskazuje się przy tym, że pierwotnym źródłem stosunku prawnego, z którego chociażby pośrednio, jako dalsze jego następstwo, wywodzić się będą roszczenia gminy kwalifikowane jako działalność gospodarcza, będzie zawsze aktywność gminy. Brak aktywności nie może być określany jako działalność. I tak w przywołanym już wyżej wyroku z 17 grudnia 2003 r., IV CK 288/02, Sąd Najwyższy przyjął, że nie jest związane z prowadzeniem przez gminę działalności gospodarczej roszczenie o zapłatę pierwszej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste należnej w związku z zbyciem prawa użytkowania wieczystego przed upływem 10 lat od jego ustanowienia na rzecz spółdzielni. Sąd Najwyższy uznał, że dochodzone roszczenie nie jest związane z działalnością gospodarczą gminy stwierdzając, że o uznaniu za działalność gospodarczą gminy określonych czynności faktycznych czy prawnych, podejmowanych w ramach gospodarki nieruchomościami, decyduje aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań.

Za związane z działalnością gospodarczą w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznano natomiast roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należącej do zasobu Skarbu Państwa lub gminy (zob. wyroki SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05; z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10; z 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13; z 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, i z 17 stycznia 2018 r., IV CSK 50/17). Wszystkie powyższe orzeczenia dotyczyły jednak sytuacji żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy najmu bądź dzierżawy, gdy dotychczasowi posiadacze nadal korzystali z nieruchomości gminy albo Skarbu Państwa i byli pozywani o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w związku z kontynuacją posiadania nieruchomości już bez tytułu prawnego.

Zgodnie z art. 23 u.g.n. gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, polega m. in. na ich ewidencjonowaniu, zabezpieczaniu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, czynnościach związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzeniu ich windykacji, zbywaniu oraz nabywaniu, wydzierżawianiu, wynajmowaniu, użyczaniu oraz oddawaniu w użytkowanie nieruchomości oraz podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku i o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie.

Niewątpliwie pożądanym jest, aby każda nieruchomość wchodząca do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa objęta była aktywnością starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu), wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej. Potencjalna możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w odniesieniu do nieruchomości należącej do zasobu Skarbu Państwa nie przesądza uznania roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należącej do tego zasobu za związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Inaczej ocenić należy dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy najmu czy użyczenia, bądź będącej już przedmiotem tego rodzaju umowy, a inaczej w odniesieniu do nieruchomości, które nie były

dotychczas przez Skarb Państwa do tego przeznaczone. Przepis art. 118 k.c. nie odnosi się do potencjalnej możliwości podejmowania działań dotyczących nieruchomości, które mogą być uznane za prowadzenie działalności gospodarczej, lecz faktycznie istniejącego związku z działalnością gospodarczą. Powyższe powinno podlegać ocenie w okolicznościach konkretnej sprawy. Z faktu, że nieruchomość znajduje się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie można domniemywać, że podejmowane w stosunku do niej działania (zaniechania) winny być traktowane jako przejaw prowadzenia działalności gospodarczej, tym bardziej że z przepisów ustawy nie wynika obowiązek jej prowadzenia.

Sąd Apelacyjny ustalił, że pismem z 7 stycznia 2014 r. powód w związku z wnioskiem dotyczącym wydzierżawienia nieruchomości zwrócił się do pozwanego o wskazanie bliższych informacji dotyczących tego wniosku. W sprawie, pomimo że żądanie pozwu obejmowało okres od 1 kwietnia 2013 r., nie ma jednak ustaleń co do charakteru wcześniejszych aktywności (zaniechań) Skarbu Państwa odnoszących się do nieruchomości. Tymczasem wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał, nie dzieli się na świadczenia okresowe; jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, ponieważ okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika z ustawy ani z umowy (zob. uchwałę SN z 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNC 1973, nr 6, poz. 102, wyrok SN z 23 maja 1975 r., II CR 208/75). Ustalenie terminu przedawnienia konkretnego roszczenia wymaga w świetle art. 118 k.c. uprzedniego jednoznacznego określenia charakteru i źródła powstania tego roszczenia. Decydujące znaczenie dla tej kwalifikacji roszczenia ma moment jego powstania (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów SN z 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106).

Powyższe zaniechanie nie pozwala na uznanie za nieuzasadniony podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 118 k.c. Skuteczne zgłoszenie zarzutu kasacyjnego dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi bowiem zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony w postępowaniu apelacyjnym stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi wątpliwości (zob. wyrok SN z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 1, poz. 128).

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Przepis ten może być stosowany w przypadku uznania podniesienia zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa podmiotowego wyjątkowo. Zasadą bowiem jest, że ten kto korzysta ze swego prawa postępuje zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i zasadami współżycia społecznego. Przy ocenie, czy podniesienie zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa, zbadania wymaga całokształt okoliczności sprawy. W szczególności badaniu podlegają takie kryteria, jak charakter dochodzonego roszczenia i związanego z nim uszczerbku, czas wytoczenia powództwa w zestawieniu z chwilą upływu terminu przedawnienia, przyczyny opóźnienia, a także zachowanie dłużnika, zwłaszcza, jeżeli mogło ono rzutować na opóźnienie w dochodzeniu roszczenia (zob. wyrok SN z 22 lutego 2023 r., II CSKP 1020/22, i orzeczenia przywołane w jego uzasadnieniu).

Sąd Apelacyjny w motywach rozstrzygnięcia nie wskazał, pomimo podniesienia przez powodowy Skarb Państwa zarzutu nadużycia prawa, dlaczego podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycie prawa podmiotowego, co nie pozwala odeprzeć zarzutu naruszenia art. 5 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

[SOP]

[ał]