



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)  
SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)  
SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej Kraków  
przeciwko P. spółce akcyjnej w W.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 6 kwietnia 2023 r.  
w Izbie Cywilnej w Warszawie,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej  
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie  
z 16 stycznia 2020 r., sygn. akt II Ca 1511/19

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie, pozostawiając  
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania  
kasacyjnego.**

## **UZASADNIENIE**

Powódka Gmina Miejska Kraków domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej P. S.A. w W. kwoty 62 378,52 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

od dnia 1 lutego 2018 r. do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji – Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie ustalił m.in., że Prezydent Miasta Krakowa odmówił stwierdzenia nabycia przez pozwaną z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność powódki, składającego się z oznaczonych działek. W dniu 30 maja 2017 r. doszło do przejęcia tej nieruchomości przez powódkę. Pismem z dnia 4 stycznia 2018 r. powódka poinformowała pozwaną o wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres nieprzedawniony, tj. od dnia 29 marca 2014 r. do dnia 28 marca 2017 r. Wysokość wynagrodzenia wynosiła 225 977,14 zł. Pismem z dnia 30 stycznia 2018 r. pozwana uznała roszczenie co do kwoty za okres od dnia 17 stycznia 2015 r. do dnia 28 marca 2017 r., podnosząc, że w pozostałym zakresie roszczenie jest przedawnione.

Dnia 24 kwietnia 2018 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 62 809,18 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Na kwotę tę składała się kwota 62 378,52 zł tytułem należności głównej oraz 430,66 zł tytułem odsetek.

Sąd Rejonowy przyjął, odwołując się do art. 229 i art. 118 k.c., że roczny termin przedawnienia roszczeń uzupełniających (art. 229 k.c.) nie wyłącza zastosowania regulacji ogólnych dotyczących terminów przedawnienia (art. 118 k.c.), lecz ma charakter subsydiarny. Funkcja art. 229 k.c. polega na skróceniu, a nie przedłużaniu terminu przedawnienia; przepis ten nie prowadzi również do „odżycia” przedawnionego już roszczenia. Błędym było zatem założenie powódki, w myśl którego moment wydania nieruchomości (tj. 14 czerwca 2017 r.) kreował nową początkową datę wymagalności roszczenia z tytułu bezumownego korzystania. Równocześnie Sąd podzielił pogląd, że sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie 3 letni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. Administrowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu gminnego należy do sfery *dominium* działalności jednostki samorządu terytorialnego, obliczone jest -

w dużej mierze - na uzyskanie konkretnego, fiskalnego zysku, stąd też nie budzi wątpliwości, że tego typu działalność gminy może zostać zakwalifikowana jako element szerszej działalności gospodarczej. Przedłożona do akt sprawy dokumentacja nie pozwalała na wyciągnięcie przeciwnego wniosku, a zarazem sama powódka dochodziła należności za okres trzyletni poprzedzający zaprzestanie przez pozwaną korzystania z nieruchomości, co sugeruje, iż w jej mniemaniu jest to roszczenie związane z działalnością gospodarczą. Zawezwanie do próby ugodowej z dnia 28 marca 2018 r. nie mogło spowodować przesunięcia terminu przedawnienia, gdyż w momencie złożenia wniosku roszczenie dotyczące okresu od dnia 29 marca 2014 r. do dnia 16 stycznia 2015 r. było już przedawnione.

W konsekwencji Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd drugiej instancji – Sąd Okręgowy w Krakowie zmienił zaskarżony wyrok, uwzględniając powództwo.

Sąd podzielił dokonane ustalenia faktyczne i uznał je za własne. Odmienne ocenił natomiast zarzut przedawnienia.

Zdaniem Sądu Okręgowego, o uznaniu określonych czynności faktycznych czy prawnych, podejmowanych w ramach gospodarki nieruchomościami, za działalność gospodarczą gminy, decyduje aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań. W konsekwencji nie może być uznana za gospodarczą działalność o charakterze pasywnym, ograniczająca się do pobierania pożytków, gdyż przesądzającym czynnikiem jest zamierzony charakter wykonywanej działalności, jej rozmiar, organizacja przedsięwzięcia, a także sposób i stopień przygotowania przedmiotów i środków prowadzenia działalności.

W ocenie Sądu Okręgowego, dochodzone roszczenie nie było wynikiem jakiegokolwiek aktywności gminy, której nie łączył z pozwaną żaden stosunek prawny. Powódka nabyła własność nieruchomości z mocy prawa, stosownie do przepisów o komunalizacji mienia. Z kolei pozwana władała działkami powódki bez żadnej podstawy prawnej. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie było rezultatem jakiegokolwiek aktywności gminy, którą można by określić jako „działalność”, ponieważ nieruchomość nie pozostawała przedmiotem wynajmu czy wydzierżawiania przez powódkę w okresie wcześniejszym.

Dochodzenie tego rodzaju roszczenia nie pozostawało zatem w związku z działalnością gospodarczą gminy.

Bez znaczenia jest fakt, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie została ustalona z odniesieniem do stawek komercyjnych, gdyż taki sposób określenia wynagrodzenia jest właściwy niezależnie od tego, czy roszczenie to ma związek z działalnością gospodarczą właściciela. Skoro zaś dochodzone roszczenie nie pozostaje w związku z działalnością gospodarczą powódki i nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe, to ulega ono przedawnieniu w terminie 10 letnim (art. 118 k.c. w związku z art. 5 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2018 r. poz. 1104). Przerwanie biegu przedawnienia tego roszczenia nastąpiło w dniu 20 sierpnia 2018 r. na skutek złożenia pozwu inicjującego postępowanie.

Nie można zatem, zdaniem Sądu, przyjąć, aby dochodzone roszczenie, obejmujące należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódki w okresie od dnia 29 marca 2014 r. do dnia 16 stycznia 2015 r. było w momencie wniesienia pozwu przedawnione, a w konsekwencji, by pozwana mogła uchylić się od jego zaspokojenia. Pozwana nie negowała korzystania z nieruchomości powódki w objętym pozwem czasie bez tytułu prawnego ani nie kwestionowała roszczenia co do jego wysokości, zwalczając je wyłącznie za pomocą zarzutu przedawnienia. Wobec złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie upłynął też roczny termin określony art. 229 § 1 k.c.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając naruszenie art. 118 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie powódki nie jest związane z prowadzoną działalnością gospodarczą i podlega 10 letniemu terminowi przedawnienia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena trafności zarzutu kasacyjnego sprowadzała się do rozstrzygnięcia, czy w okolicznościach sprawy dochodzone roszczenie należało uznać za związane

z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w świetle art. 118 k.c. powinno prowadzić do zastosowania skróconego 3 letniego terminu przedawnienia, czy też zastosowanie winien mieć, jak przyjął Sąd Okręgowy, ogólny termin przedawnienia (art. 118 k.c. *in principio*).

Kwalifikacja konkretnych roszczeń jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegających 3 letniemu przedawnieniu była wielokrotnie przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego. W wypowiedziach tych wyjaśniono m.in., że sens pojęcia „działalność gospodarcza” może być odmienny na tle poszczególnych aktów prawnych i różnić się w zależności od kontekstu, w jakim występuje. Można jednak przyjąć, że typowymi cechami takiej działalności są stały, zawodowy charakter, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalności gospodarowania, a także prowadzenie na własny rachunek i pozostawanie w obrocie gospodarczym (por. np. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65 i z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 121, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152 i z dnia 12 maja 2017 r., III CZP 5/17, OSNC 2018, nr 1, poz. 7, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 50/17 i powołane tam dalsze orzecznictwo).

W judykaturze przyjęto również, że działalność gminy polegająca na gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości stanowi działalność gospodarczą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10 i z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13), podobnie jak administrowanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu gminnego oraz zakładanie i utrzymywanie trawników oraz parków (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 79, z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152 i z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., V CZ 37/06). Stanowisko to należy podzielić, znajduje ono bowiem wsparcie w charakterystyce czynności składających się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, określonych w art. 25 ust. 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2021 r., nr 1899, dalej

– „u.g.n.”). Analiza tych przepisów prowadzi do wniosku, że czynności te mają charakter zorganizowany i powtarzalny, oparty o sporządzane cyklicznie plany, obejmujące m.in. prognozy co do udostępniania nieruchomości należących do gminnego zasobu i związanego z tym poziomu wydatków i wpływów. Czynności te wiążą się niewątpliwie z funkcjonowaniem w obrocie gospodarczym (np. art. 23 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 7a w związku z art. 25 ust. 2 u.g.n.) i powinny być realizowane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n.), co odpowiada formułowanemu w orzecznictwie i piśmiennictwie kryterium poddania działalności zasadzie racjonalnego gospodarowania.

Poglądu tego nie zanegował także Sąd Okręgowy; wskazał natomiast, że objęte powództwem roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie było rezultatem jakiegokolwiek aktywności gminy, którą można by określić jako „działalność”, ponieważ nieruchomość nie pozostawała przedmiotem wynajmu czy wdzierżawiania przez powódkę w okresie wcześniejszym.

Należało w związku z tym przypomnieć, że w świetle art. 118 k.c. skróconemu terminowi przedawnienia podlegają nie tylko roszczenia ze stosunków, których źródłem są prawne i faktyczne czynności wierzyciela stanowiące wykonywanie działalności gospodarczej (np. wynikające z umów zawartych przez przedsiębiorcę), lecz także roszczenia, które są z prowadzeniem działalności gospodarczej jedynie związane, przy czym związek ten pojmowany jest stosunkowo luźno – nie tylko jako związek o charakterze bezpośrednim, lecz także pośrednim (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 67/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 69). Podstawą tego związku może być nie tylko aktywność wierzyciela prowadzącego działalność gospodarczą, lecz także aktywność innego podmiotu, jeżeli odnosi się ona do mienia wykorzystywanego przez wierzyciela do prowadzenia działalności gospodarczej.

Idąc tym torem, za związane z działalnością gospodarczą uznano m.in. roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia i z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w tym także – co odnosi się do bezpośrednio rozważanego przypadku – nieruchomości należącej do zasobu Skarbu Państwa lub gminy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05,

z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16 i z dnia 17 stycznia 2018 r., IV CSK 50/17 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2020 r., I CSK 587/19). Stanowisko to trzeba uznać za zasadne i mające odniesienie do okoliczności sprawy rozstrzygniętej zaskarżonym wyrokiem.

Za nieprzekonujące należy zarazem uznać uzależnianie rozważanego powiązania od tego, czy w odniesieniu do nieruchomości pozostającej we władaniu pozwanej gmina uprzednio przejawiała skonkretyzowaną aktywność, która to aktywność doprowadziła do powstania spornego roszczenia, co sugerowało stanowisko Sądu Okręgowego. W świetle w art. 25 ust. 2 i 2a w związku z art. 23 ust. 1 u.g.n. każda nieruchomość wchodząca w skład gminnego zasobu powinna być objęta aktywnością gminy, a do przejawów tej aktywności – mieszczących się w granicach racjonalnego gospodarowania zasobem – należy zaliczyć nie tylko zbywanie nieruchomości oraz oddawanie ich w dzierżawę i użytkowanie lub wynajmowanie, lecz także ich ewidencjonowanie i – w razie potrzeby – kalkulację oraz dochodzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez inny podmiot. Działania te składają się na prawidłowy zarząd gminnym zasobem nieruchomości (por. art. 12 u.g.n.), przy czym zarząd ten, w zależności od sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajduje się konkretna nieruchomość, może przybierać różne formy. Od gminy zależy w związku z tym, jakie czynności – kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania – podejmie w związku z bezumownym korzystaniem z jej nieruchomości, w tym, czy zażąda wydania nieruchomości i następnie udostępni ją do korzystania na podstawie umowy innemu podmiotowi, zaoferuje korzystanie z nieruchomości na podstawie umowy, a w razie odmowy – zażąda jej wydania, czy będzie tolerować stan bezumownego korzystania z nieruchomości, dochodząc następnie wynagrodzenia. Decyzje te i związane z nimi działania wchodzą w zakres gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, czego nie zmienia to, że w niektórych sytuacjach faktyczna swoboda gminy w tej materii może być ograniczona ze względu na toczący się spór sądowy. Nie ma tym samym dostatecznych podstaw, by zasadniczo odmiennie oceniać z punktu widzenia przedawnienia roszczenie z tytułu bezumownego korzystania, w zależności od tego,

czy podstawą wejścia przez korzystającego w posiadanie nieruchomości była uprzednia umowa, czy inne zdarzenia.

W piśmiennictwie podnosi się trafnie, że utrzymane – mimo zmian wprowadzonych ustawą z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw – kryterium związku roszczenia z prowadzoną działalnością gospodarczą utrudnia stosowanie przepisów o przedawnieniu roszczeń i nie sprzyja pewności prawa. W tym stanie rzeczy należy preferować takie rozwiązania interpretacyjne, które nie komplikują badania tego kryterium ponad stan obecny, a zarazem wpisują się w dotychczasową linię orzeczniczą traktującą roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości skarbowych i gminnych jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, polegającej na gospodarowaniu właściwym zasobem nieruchomości. Do odmiennego wniosku nie skłania stanowisko wyrażone w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2021 r., III CZP 85/20, OSNC 2022, nr 7-8, poz. 72, o którym – w świetle motywów uchwały – zdecydowało spostrzeżenie, że pozaumowne korzystanie z lokalu nie wchodzi do ustawowego zakresu zadań własnych gminy i nie może być traktowane jako sytuacja typowa i powtarzalna. Nie negując tego stanowiska, *in casu* nie chodzi jednak o traktowanie bezumownego korzystania z nieruchomości jako postaci działalności gospodarczej gminy (właściciela nieruchomości), lecz o to, że roszczenie gminy powstające na skutek tego korzystania przez inny podmiot pozostaje w związku – w przyjętym znaczeniu – z gospodarowaniem przez powódkę gminnym zasobem nieruchomości, która to aktywność odpowiada wymaganiu powtarzalności, jak również innym pojęciowym kryteriom działalności gospodarczej. Zawodowy i zorganizowany charakter czynności gminy składających się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odpowiada również zasadniczemu motywowi skróconego terminu przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jakim jest podwyższony stopień wymagań w zakresie dbałości o dochodzenie roszczeń ze strony profesjonalnego wierzyciela i dążenie do sprawnego realizowania roszczeń powstałych w sferze gospodarczej (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106, uchwała Sądu



Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r., III CZP 5/17 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117).

Sąd Okręgowy oparł swoje stanowisko wyłącznie na art. 118 k.c., którego wykładnia okazała się nietrafna, a zarzut naruszenia – uzasadniony. Poza granicami rozważań pozostawała tym samym argumentacja powódki przedstawiona w odpowiedzi na skargę w zakresie art. 229 k.c. i ewentualnego wpływu tego przepisu na wynik postępowania.

Z tych względów, na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

[SOP]

[ł.n]