



Sygn. akt III CSKP 34/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko P. Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 lutego 2021 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej oraz strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 7 czerwca 2018 r., sygn. akt I AGa (...),

1. oddała obie skargi kasacyjne;

**2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5 400
(pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 14 kwietnia 2016 r. powódka Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie od pozwanej P. S.A. w W. kwoty 246.794,95 zł z ustawowymi odsetkami.

W toku procesu powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 60.411,19 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot: 30.205,60 zł od 16 marca 2016 r. do dnia zapłaty oraz 30.205,59 zł od 1 lipca 2016 r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z 11 maja 2017 r. uwzględnił powództwo w całości.

Wyrokiem z 7 czerwca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 60.411,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 30.205,60 zł od 16 marca 2016 r., od kwoty 30.205,59 zł od 1 lipca 2016 r. i oddalił powództwo w pozostałej części (pkt 1) oraz oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt 2).

Sąd drugiej instancji ustalił, że od 27 maja 1990 r. powódka jest właścicielem działek nr (...)/55, (...)/56, (...)/57 i (...)/59, obręb (...) w K. przy ul. D., W czasie, w którym powódka jest właścicielem działek, pozwana korzystała z nich nieprzerwanie i tak jest do chwili obecnej. Także poprzednik prawny pozwanej korzystał z tych działek.

W latach 1992-1997 Urząd Rejonowy Rządowej Administracji Ogólnej w K. ustalał dla P. opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa.

Pismami z lat 2000-2002 powódka, powołując się na decyzje Wojewody (...), stwierdzające nabycie przez P. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, między innymi działek nr (...)/55, (...)/56, (...)/57, powstałych z podziału działki nr (...)/16, informowała P. o obowiązku ponoszenia na rzecz właściciela gruntów - Skarbu Państwa opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W latach 2010-2014 pozwana informowała powódkę o dokonywaniu wpłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, z tym że od 2012 r. określała je w zestawieniach opłat, jako opłaty za zarząd. Wśród gruntów wymieniane były działki nr (...)/55, (...)/56, (...)/57, nie było działki nr (...)/59.

W piśmie z 24 lipca 2015 r. pozwana zwróciła się do powódki o potwierdzenie opłat za 2015 r. z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu gruntów Skarbu Państwa.

Pismem z 28 czerwca 2011 r. powódka poinformowała pozwaną o decyzji Wojewody (...) z 12 marca 2010 r., stwierdzającej nabycie przez powódkę prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)/12, obręb (...) i o stwierdzeniu zasiedzenia przez osoby trzecie nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...)/2 obręb (...) i w związku z tym o skorygowaniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Pismem z 2 lipca 2014 r. powódka poinformowała pozwaną o prawomocnych decyzjach stwierdzających nabycie przez powódkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych nr działek (...), (...)/55 i w związku z tym o korekcie opłaty rocznej za zarząd.

Pismem z 22 marca 2016 r., powołując się na korespondencję w sprawie bezumownego użytkowania działek nr (...)/55, (...)/56, (...)/57, (...)/59 i podnosząc, że cały czas do 2016 r. ponosi opłaty roczne z tytułu zarządu tymi działkami, pozwana zwróciła się do powódki o korektę wystawionych faktur i o zwrot nienależnie spełnionego świadczenia.

Pismem z 6 kwietnia 2016 r. powódka poinformowała pozwaną, że w odniesieniu do działek nr (...)/56 i (...)/57 stwierdzone zostało nabycie ich własności przez powódkę i że w związku z tym sukcesywnie dokonuje korekt opłat rocznych za zarząd szeregu nieruchomości wymienionych pierwotnie w piśmie byłego Urzędu Rejonowego w K. z 27 grudnia 1993 r.

Pismem z 27 lipca 2015 r., doręczonym pozwanej 31 lipca 2015 r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty do dnia 31 października 2015 r. kwoty 561.756,38 zł za bezumowne korzystanie z działek opisanych w pozwie, obejmujące okres od 8 listopada 2010 r. do 31 maja 2015 r., w odniesieniu do działek nr (...)/56 i (...)/57,

okres od 5 października 2010 r. do 31 maja 2015 r., w odniesieniu do działki nr (...)/55, okres od 1 czerwca 2005 r. do 31 maja 2015 r. w odniesieniu do działki nr (...)/59.

Pismem z 28 stycznia 2016 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty do 15 maja 2016 r. kwoty 30.480,13 zł za bezumowne korzystanie z działek opisanych w pozwie, obejmujące okres od 1 listopada 2015 r. do 31 stycznia 2016 r.

Pismem z 3 czerwca 2016 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty do 30 czerwca 2016 r. kwoty 30.480,13 zł za bezumowne korzystanie z działek opisanych w pozwie, obejmujące okres od 2 lutego 2016 r. do 30 kwietnia 2016 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można uznać, że okoliczność, iż decyzje komunalizacyjne były poddane kontroli w postaci skarg do Naczelnego Sądu Administracyjnego w okresie, za który strona powodowa domagała się wynagrodzenia w pierwotnie wniesionym pozwie, stanowi argument uzasadniający stanowisko, że po stronie pozwanej występowała dobra wiara wyłączająca możliwość domagania się zapłaty wynagrodzenia. Fakt ten potwierdza złą wiarę pozwanej. Nie jest również istotne z punktu widzenia możliwości domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, że powódka nie domagała się zwrotu nieruchomości. Zgłoszenie takiego żądania nie jest bowiem warunkiem skutecznego domagania się zapłaty wynagrodzenia. W efekcie fakt, że właściciel godzi się na zajmowanie nieruchomości przez nieuprawniony podmiot nie oznacza jeszcze, że po stronie korzystającego z nieruchomości występuje dobra wiara, która wyłącza możliwość domagania się przez właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W ocenie Sądu drugiej instancji nie można przyjąć, że faktyczne korzystanie z działek i uiszczanie opłat z tytułu zarządu tworzy po stronie pozwanej tytuł prawny, wyłączający możliwość domagania się przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwana, mimo iż w sprawie kwestionuje zasadę roszczenia, to przed procesem zapłaciła kwotę wynagrodzenia żądanego przez powódkę za okres do trzech lat od wezwania do zapłaty. Sam fakt zapłaty nie oznacza zasadności stanowiska o obowiązku zapłaty. Jednak zapłata

wynagrodzenia nie była wynikiem przypadku, czy omyłki, a wprost przeciwnie, uznania, że co do zasady roszczenie jest uzasadnione, ale za okres powyżej trzech lat jest przedawnione.

Sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego, że termin przedawnienia w sprawie wynosi 10 lat. Przedmiotowe działki wchodzą w skład zasobu gminnego, a gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych powódki i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 7 ust. 1 pkt 1 i art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (*tempus regit actum* - tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm. - dalej: „ustawa”), co oznacza, że realizowanie tych zadań może nastąpić w formie działalności gospodarczej, jak i niegospodarczej. Skoro działalność powódki w zakresie gospodarowania nieruchomościami przyjmuje postać działalności stałej, o znacznym stopniu profesjonalizmu, uczestnictwa w obrocie gospodarczym, uzyskania racjonalnego wyniku finansowego, to należy uznać, że stanowi to przykład działalności gospodarczej, w efekcie czego do roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia z art. 118 k.c.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie jest przedawnione roszczenie w zakresie, w jakim powódka rozszerzyła powództwo.

Powyższe orzeczenie zaskarżyły skargami kasacyjnymi obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, tj. w punktach: 1.II, 1.III i 3 zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 118 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powódka dochodzi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, do którego ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia, podczas gdy przedmiotowe roszczenie nie ma związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 9 ust. 2 ustawy przez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że roszczenie powódki z tytułu bezumownego korzystania jest związane z prowadzeniem działalności

gospodarczej, co doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 246.794,95 zł.

We wnioskach powódka domagała się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i orzeczenia co do istoty sprawy przez zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 246.794,95 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 listopada 2015 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania; ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1.I, obejmującego zasądzenie kwoty 60.411,19 zł wraz z odsetkami, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w nieprzedawnionym okresie objętym żądaniem pozwu pozwana była posiadaczem nieruchomości bezumownie, bez tytułu prawnego i w złej wierze, podczas gdy strony akceptowały korzystanie z nieruchomości przez pozwaną jako odpłatne posiadanie zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, co z kolei wyklucza bezumowne korzystanie z nieruchomości.

We wnioskach pozwana domagała się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji oraz zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów postępowania; ewentualnie uchylenia wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa w tym zakresie, a także zasądzenia od powódki na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obie skargi kasacyjne okazały się nieuzasadnione.

Skarga kasacyjna pozwanej dotyczyła zasady zgłoszonych roszczeń, a więc była dalej idąca i wymagała analizy w pierwszej kolejności.

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 224 k.c.:

§ 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które

zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

§ 2. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Natomiast w myśl art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Powyższe oznacza, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie zobowiązany jest ponieść posiadacz samoistny, który jest w złej wierze, bądź wprawdzie był w dobrej wierze, ale dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Wówczas ten obowiązek ciąży na nim od chwili dowiedzenia się przez niego o wytoczeniu takiego powództwa.

Bezspornie pozwana była posiadaczem spornych działek. Należy wskazać, że w okolicznościach sprawy posiadanie to nie było samoistne, ale takie, które odpowiadało użytkowaniu wieczystemu bądź zależnemu. Pozwana bowiem była przekonana, że jest użytkownikiem wieczystym, a później, iż włada nieruchomością w zakresie zarządu. Dodać trzeba, że przeważa pogląd, że posiadanie związane z użytkowaniem wieczystym ma charakter posiadania zależnego. Natomiast zarząd, o którym wspomina skarżąca, z racji tego, że jest spółką prawa handlowego, można co najwyżej rozważać w kontekście uregulowania zawartego w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.), co nie zmienia oceny,

że pozwana mogła być przekonana o przysługującym jej prawie w granicach posiadania zależnego.

Podkreślenia wymaga, że z punktu widzenia możliwości domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie charakter posiadania nie ma większego znaczenia ze względu na treść art. 230 k.c.

W analizowanym okresie, a więc tym, w którym Sąd drugiej instancji uznał roszczenia powoda za nieprzedawnione, pozwana nie wykazała, aby łączył ją z powódką jakikolwiek stosunek prawny. Wcześniejsze relacje pozwanej ze Skarbem Państwa, nawet jeżeli był on reprezentowany przez Prezydenta Miasta K., nie mają większego znaczenia. Właściciel nieruchomości bowiem, a takim bezspornie jest powódka, ma prawo dochodzić wszelkich roszczeń związanych z ochroną prawa własności, w tym roszczeń uzupełniających, chyba że druga strona przedstawi swoje prawo do władania rzeczą, ale skuteczne wobec właściciela. Pozwana nie wykazała takiego prawa, a więc bezspornie była posiadaczem zależnym, korzystającym z rzeczonyj nieruchomości w sposób bezumowny.

Przypomnieć należy, że w nauce prawa przyjmuje się, iż dobra wiara oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa.

Trafnie przyjęły Sądy meriti, że w okolicznościach sprawy, nie powinno być żadnych wątpliwości, iż pozwana przynajmniej powinna była wiedzieć przy dochowaniu należytej staranności, że prawo własności spornych nieruchomości przysługuje powódkce, a ona nie jest w stanie przeciwstawić w stosunku do niej (a

nie wobec innych podmiotów, w tym Skarbu Państwa) jakiegokolwiek skutecznego prawa. Potwierdza to przebieg procesu komunalizacyjnego. Niewątpliwie zatem, pozwana posiadała status posiadacza zależnego w złej wierze, co uzasadniało wystąpienie przez powódkę z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

W świetle powyższego skarga kasacyjna pozwanej okazała się bezzasadna.

Przechodząc do analizy skargi kasacyjnej strony powodowej należy wskazać na wstępie, że trafnie zauważył Sąd ad quem, iż kwestia prowadzenia przez gminę działalności gospodarczej, mającej wpływ na długość terminu przedawnienia, należy do spornych zarówno w literaturze przedmiotu, jak i w judykaturze.

W orzecznictwie zaproponowano rozwiązanie wskazanego problemu. Otóż przyjęto, że roszczenie gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z powszechnie przyjmowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, do 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 - lecz związek z działalnością gospodarczą (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; wyrok z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157, wyrok z 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, OSP 2005, nr 7-8, poz. 94, wyrok z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, niepubl.). Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych art. 9 ust. 2 ustawy, co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba że odrębna ustawa na to zezwala. Z tego względu działanie polegające na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1

ustawy) może być zakwalifikowane, jako działalność gospodarcza, jeżeli jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Rozumienie pojęcia "działalność gospodarcza" używanego w różnych aktach prawnych musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania.

W niniejszej sprawie istotne są przede wszystkim wskazane przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Działalność gospodarcza gminy, wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, nie musi być nastawiona na zysk (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150). W licznych orzeczeniach wydanych na gruncie już nieobowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 9, poz. 88 ze zm.) za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnym i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, po. 150: postanowienie Sądu Najwyższego z 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00, niepubl.).

Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z 22 września 2005 r., (IV CK 105/05 niepubl.), w którym uznano, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówił zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, niepubl.). Wyrażony w nim pogląd ma zastosowanie również do pozbawionego tytułu prawnego korzystania z lokalu użytkowego, po wygaśnięciu umowy najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, niepubl.).

Należy podkreślić, że we wskazanym powyżej wyroku z 5 stycznia 2011 r. (III CSK 72/10) Sąd Najwyższy wprost wskazał, że wszczęta przez gminę 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 termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 *in fine* k.c.

Podsumowując powyższe rozważania należy jeszcze raz podkreślić, że działalność gospodarcza gminy, wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, nie musi być nastawiona na zysk (choć w zakresie końcowego stwierdzenia można mieć wątpliwości). Oznacza to, że fakt wykonywania przez gminę działalności gospodarczej w danym obszarze należy ustalać *in concreto*. Nie można z góry zakładać prowadzenia takiej działalności. Należy zawsze sięgnąć do wskazanych powyżej przesłanek. Jednakże z punktu widzenia różnorodnych obszarów, w których gmina może prowadzić działalność gospodarczą, należy ustalić pewną zasadę, od której mogą w praktyce występować wyjątki. Jeżeli zatem w zakresie szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami dana gmina prowadzi działalność gospodarczą (np. administruje lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zajmuje się zakładaniem i utrzymaniem trawników i parków, administruje nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie), to stosując wnioskowanie *argumentum a maiori ad minus* należy przyjąć, że również dochodzenie roszczeń związanych z bezumownym korzystaniem z nieruchomości należących do zasobu gminnego, co do zasady, będzie stanowiło wyraz prowadzonej działalności gospodarczej.

Oczywiście *in concreto* można dowodzić, że przedsięwzięte przez gminę działania nie stanowią przejawu prowadzonej działalności gospodarczej, eliminując wszystkie bądź niektóre ze wskazanych powyżej przesłanek. Jednakże w niniejszej sprawie, mając na względzie formę prawną pozwanej oraz rodzaj i zakres prowadzonej przez nią działalności, dotychczasowe wykorzystywanie spornych nieruchomości, pobieranie stosownych opłat, jednoznacznie wskazują na to, że gospodarowanie tymi nieruchomościami przez powódkę i w związku z tym dochodzenie przez nią wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nich,

jest związane z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 in fine k.c.

W rezultacie skarga kasacyjna powódki również okazała się bezzasadna.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił obie skargi kasacyjne oraz na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego. Podkreślenia wymaga, że tylko pozwana złożyła odpowiedź na skargę kasacyjną, co znalazło odzwierciedlenie w rozliczeniu kosztów postępowania kasacyjnego.

jw