



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

20 maja 2026 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 20 maja 2026 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Przedsiębiorstwa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
z 22 kwietnia 2022 r., I ACa 1125/21,
w sprawie z powództwa Gminy Marciszów
przeciwko Przedsiębiorstwu spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.
o zapłatę,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Mariusz Załucki

Tomasz Szanciło

Kamil Zaradkiewicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 maja 2021 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zasądził od strony pozwanej Przedsiębiorstwa sp. z o.o. na rzecz strony powodowej gminy

Marciszów 1 635 263 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z mienia wodociągowego powódki. Sąd ustalił, że powódka jest właścicielem działek, w skład których wchodzi sieci i urządzenia wodociągowe, z których od lat korzysta pozwana bez tytułu prawnego. Uznał za zasadne żądanie wynagrodzenia z tego tytułu, przy czym przyjął, że roszczenie powódki przedawnia się w okresie 10 lat, i że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej przerwało bieg przedawnienia.

Kwestią sporną w sprawie była kwalifikacja okresu przedawnienia. Pozwana nie kwestionowała bowiem tytułu powódki do spornych urządzeń, jej prawa do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nich, a nawet jego wysokości wyliczonej przez biegłego w opinii. Zarzuciła jednak, że roszczenie to związane jest z działalnością gospodarczą powódki, w związku z czym przedawnia się z upływem trzech lat, zatem tylko taki okres powinien być objęty rozstrzygnięciem Sądu.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że gmina nie prowadziła działalności gospodarczej związanej z dostarczeniem wody. Przekazała jedynie swoje mienie w postaci przedmiotowych działek. Dopiero uchwałą wchodzącą w życie 1 stycznia 2018 r. gmina powołała zakład budżetowy, który mógł prowadzić w jej imieniu działalność gospodarczą, ale z uwagi na fakt nieprzekazania działek wodonośnych takiej działalności gmina faktycznie nie prowadziła.

Wyrokiem z 22 kwietnia 2022 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu oddalił apelację strony pozwanej, podzieliwszy ocenę prawną Sądu pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny przyjął definicję działalności gospodarczej wskazaną w ustawie z dnia 6 marca 2018 r. - Prawo przedsiębiorców. Zauważył, że choć co do zasady przyjmuje się, iż gospodarowanie zaopatrzeniem w wodę przez gminę jest uznawane za prowadzenie działalności gospodarczej, to w stan faktyczny niniejszej sprawy odzwierciedla sytuację wyjątkową. Gmina, która stała się właścicielem spornych urządzeń na podstawie decyzji administracyjnych, nigdy nie objęła ich w posiadanie, a to za sprawą działania pozwanej, która, mimo licznych procesów i od kilku lat prawomocnego wyroku nakazującego wydanie tych urządzeń, nadal z nich korzysta bez tytułu i bez opłat. Zdaniem Sądu powódka nie mogła prowadzić jakiegokolwiek działalności, na przykład oddać grunt w dzierżawę, a nawet realizować podstawowego uprawnienia właściciela, czyli władania swoją rzeczą.

Odróżnić bowiem trzeba sytuację, w której właściciel oddaje działkę w dzierżawę, czerpie z tego korzyści, a potem po jej zakończeniu domaga się rozliczenia z bezumownego korzystania z nieruchomości, od sytuacji, w której właściciel nie podjął żadnej decyzji w kwestii nieruchomości, nie korzystał niej, bo nie mógł i próbuje odzyskać nad nią władztwo oraz uzyskać wynagrodzenie za jego pozbawienie.

Sąd drugiej instancji zwrócił również uwagę, że zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej: „u.s.g.”) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty, co obejmuje m.in. działalność w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę (pkt 3). Wedle art. 9 ust. 4 tej ustawy są to zadania użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. Gmina może usługi te świadczyć w ramach prowadzonej działalności gospodarczej lub w inny sposób. Próba odzyskania należącego do niej mienia niczego tu nie przesądza i nie może być zaliczona do roszczeń związanych z taką działalnością.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana złożyła skargę kasacyjną, w której zarzuciła naruszenie następujących przepisów prawa:

a) art. 118 zd. 1 *in fine* k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia „roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”, polegającą na błędnym uznaniu, że roszczenie właściciela mienia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania może mieć gospodarczy charakter wyłącznie wówczas, gdyby uprawniony właściciel uprzednio posiadał przedmiotowe mienie i z niego korzystał;

b) art. 118 zd. 1 *in fine* k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, gdyż Sąd odmówił przyjęcia, że roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stanowi „roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej”, m.in. z uwagi na przyjęcie, że gmina nie podjęła żadnej decyzji w kwestii przedmiotowych nieruchomości oraz nie podjęła żadnej aktywności związanej z nimi;

c) art. 118 zd. 1 *in fine* k.c. w zw. z art. 7 ust. 1 oraz art. 9 ust. 2 i 4 u.s.g. poprzez błędną wykładnię pojęcia „roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”, polegającą na błędnym uznaniu, że roszczenie właściciela mienia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie ma gospodarczego charakteru, w sytuacji gdy stanowi przede wszystkim realizację uprawnień właścicielskich gminy (nieruchomość wchodzi w skład gminnego zasobu nieruchomości);

d) art. 118 zd. 1 *in fine* k.c. w zw. z art. 23 ust. 1 pkt 8 w zw. z art. 24 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 kwietnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) poprzez błędną wykładnię pojęcia „roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej”, polegającą na błędnym uznaniu, że roszczenie właściciela mienia o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie ma gospodarczego charakteru, w sytuacji gdy stanowi przede wszystkim realizację uprawnień właścicielskich gminy;

e) art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. poprzez błędne przyjęcie, że stan bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotowych nieruchomości trwał również w okresie od 12 kwietnia 2018 r. do 31 maja 2018 r.;

f) art. 123 § 1 pkt 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do 29 czerwca 2022 r.) poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że strona powodowa, kierowanym do Sądu Rejonowego w Wałbrzychu wnioskiem z 11 czerwca 2018 r. o zawiązanie od próby ugodowej strony pozwanej, skutecznie przerwała bieg przedawnienia roszczeń nim objętych;

g) art. 387 § 2¹ pkt 1 i 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w treści uzasadnienia: 1) dlaczego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z mienia gminy nie jest związane z działalnością gospodarczą; 2) dlaczego Sąd nie ustalił okoliczności wydzierżawienia przez gminę na rzecz S. S.A. przedmiotowych nieruchomości, skoro okoliczność ta była pomiędzy stronami bezsporna, a Sąd dopuścił dowód z odpisu umowy dzierżawy z 1 października 2022 r.; 3) dlaczego Sąd uznał, że zakres korzystania z przedmiotowych nieruchomości wynikający z treści

pozwu w niniejszej sprawie wydaje się być dużo szerszy niż zakres korzystania z nich wynikający z treści udzielonej pozwanej służebności czerpania wody.

W konsekwencji skarżąca domagała się m.in. uchylenia zaskarżonego orzeczenia, przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjna powódka wniosła m.in. o jej oddalenie i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena trafności zarzutów sformułowanych w skardze kasacyjnej sprowadzała się przede wszystkim 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 trzyletniego terminu przedawnienia, czy też zastosowanie winien mieć, jak przyjął Sąd Okręgowy, a w ślad za nim Sąd Apelacyjny, ogólny termin przedawnienia.

Sąd Najwyższy w tym kontekście przypomina, że kwalifikacja konkretnych roszczeń jako związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegających trzyletniemu przedawnieniu była wielokrotnie przedmiotem jego orzecznictwa. Przyjęto m.in., że działalność gminy polegająca na gospodarowaniu gminnym zasobem nieruchomości stanowi działalność gospodarczą (zob. np. wyroki SN z 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, i z 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13), podobnie jak administrowanie lokalami wchodzącymi w skład zasobu gminnego oraz zakładanie i utrzymywanie trawników oraz parków (zob. uchwały SN z 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 79; z 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152, i z 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150, oraz postanowienie SN z 26 maja 2006 r., V CZ 37/06)

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano też, że 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 (zob. np.

uchwałę z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149; wyroki: z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157; z 23 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01; z 22 września 2005 r., IV CK 105/05).

Powyższe stanowiska należało podzielić. W realiach niniejszej sprawy należało jednak dostrzec charakterystykę czynności składających się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, określonych w art. 25 ust. 2 i 2a w zw. z art. 23 ust. 1 u.g.n. Analizę tych przepisów przeprowadził Sąd Najwyższy w wyroku z 6 kwietnia 2023 r., II CSKP 507/22, dochodząc do zasadnego 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 zw. 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.

W świetle w art. 25 ust. 2 i 2a w zw. 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, przy czym zarząd ten, w zależności od sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajduje się konkretna nieruchomość, może przybierać różne formy.

To od gminy zależy, 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 tolerowała 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, np. 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, o ile oczywiste jest, że nieruchomość (a szerzej – rzecz) nie może zostać wykorzystana w inny sposób niż w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Innymi słowy, roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, nawet jeżeli właściciel nie miał tej rzeczy wcześniej w swoim władztwie, o ile rzecz może zostać wykorzystana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej.

Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Roszczenie gminy powstające na skutek bezumownego korzystania przez inny podmiot z nieruchomości objętej pozwem pozostaje w związku z gospodarowaniem przez powódkę gminnym zasobem nieruchomości, która to aktywność odpowiada wymaganiam powtarzalności, jak również innym pojęciowym kryteriom działalności gospodarczej. Nieruchomość ta – w świetle powołanych przepisów – mogła być wykorzystana wyłącznie w ramach działalności gminy kwalifikowanej jako działalność gospodarcza. Zawodowy i zorganizowany charakter czynności gminy składających się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości odpowiada 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.

Z tych przyczyn rację ma skarżący, że wykładnia art. 118 k.c. dokonana przez Sądy *meriti* była nieprawidłowa. Musiało to skutkować orzeczeniem kasatoryjnym

wydanym na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. O kosztach postępowania Sąd Najwyższy orzekł zaś na zasadzie wynikającej z art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.

Mariusz Załucki

Tomasz Szanciło

Kamil Zaradkiewicz

[r.g.]