

Sygn. akt I ACa 915/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński

Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędzia SA Edyta Mroczek (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko Z. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 174/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od(...) W. na rzecz Z. K. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

I A Ca 915/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Z. K. na rzecz (...) W. kwotę 24 869,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2011r. do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z gruntu położonego w W. przy ulicy (...) o powierzchni 111,4m². W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone przy jednoczesnym obciążeniu pozwanego obowiązkiem częściowego zwrotu kosztów procesu na rzecz powoda w wysokości 264,16 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Umową dzierżawy z dnia 10 grudnia 1998 r. Gmina (...) oddała Z. K. w dzierżawę grunt o powierzchni 111,4 m⁽²⁾, położony w W. przy ul. (...), obejmujący (...) części gruntu o powierzchni 86,4 m⁽²⁾, stanowiącej w ewidencji gruntów

część działki ewidencyjnej (...) z obrębem (...) i wykorzystywanej wspólnie z innym dzierżawcą i (...) części gruntu o powierzchni 649 m⁽²⁾, stanowiącej w ewidencji gruntów część działki ewidencyjnej (...) z obrębem (...) i wykorzystywanej wspólnie z innymi dzierżawcami. Dzierżawca zaś przyjął w dzierżawę przedmiotowy grunt z przeznaczeniem części o powierzchni 86,4 m⁽²⁾ na pawilon handlowo-usługowy i (...) części o powierzchni 649 m⁽²⁾ na miejsca postojowe dla samochodów, który to teren dzierżawca przejął na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 2 listopada 1983 r. i zabudował go pawilonem handlowo-usługowym. Termin dzierżawy ustalono na okres od dnia 1 stycznia 1999 r. do dnia 31 grudnia 2001 r., a dalsze jego przedłużenie wymagało pisemnej zgody wydzierżawiającego, do którego należało zwrócić się w tej sprawie co najmniej na 2 miesiące przed upływem terminu dzierżawy. Czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 4.022 zł rocznie.

Pismem z dnia 19 czerwca 2001 r. Z. K. zwrócił się do Gminy (...) o oddanie w użytkowanie wieczyste terenu przy ul. (...) w formie bezprzetargowej, ewentualnie złożenie oświadczenia woli o oddanie w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym gruntu położonego przy ul. (...). Do czasu zaś załatwienia spraw związanych z wieczystą dzierżawą pozwany wnosił o przedłużenie umowy dzierżawy, ważnej do dnia 31 grudnia 2001 r.

W dniu 4 stycznia 2002 r. poinformowano Z. K., iż zalega on z płatnościami czynszu z tytułu dzierżawy w/w gruntu. Zaległości czynszowe na dzień 10 grudnia 2001 r. wynosiły 12.818,63 zł i obejmowały 5 niewpłaconych rat czynszu wymagalnych na daty 30 listopada 1999 r., 30 czerwca 2000 r., 30 listopada 2000 r., 30 czerwca 2001 r. i 30 listopada 2001 r., wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi do dnia 10 grudnia 2001 r. W związku z powyższym Gmina (...) wezwała pozwanego do wpłacenia w terminie do dnia 21 grudnia 2001 r. zaległego czynszu wraz z odsetkami naliczonymi na dzień płatności. Nieuregulowanie zaś należności we wskazanym terminie, powodować miało odmowę przedłużenia dzierżawy na następny okres.

Uchwałą Nr (...) z dnia 26 lutego 2002 r. Zarząd D. W. Gminy (...) wyraził zgodę na rozłożenie na 10 rat kwoty zaległego czynszu dzierżawnego w wysokości 8.055 zł należnego Gminie W.-(...) z tytułu dzierżawy przez Z. K. gruntu o powierzchni 111,4 m⁽²⁾ położonego w W. przy ul. (...).

Pismem z dnia 23 września 2003 r. Biuro (...), Geodezji i Katastru (...)(...) W., w związku z wnioskiem w sprawie oddania w użytkowanie wieczyste gruntu, poinformowało użytkowników pawilonów handlowo-usługowych przy ul. (...) w W., że część gruntu o powierzchni 569 m², znajdującego się w granicach działek nr (...), objęta jest postępowaniem prowadzonym przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast na wniosek spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości hipotecznej H.. Nr (...).

Pismem z dnia 28 listopada 2003 r. użytkownicy pawilonów handlowo-usługowych przy ul. (...) w W. zwrócili się do Biura (...), Geodezji i Katastru (...) (...) W. z prośbą o zmianę kwalifikacji sposobu naliczania stawki czynszu dzierżawnego, obowiązującego w roku 2004, w związku z umową dzierżawy gruntu pod pawilonami przy ul. (...). Prośba ta nie została jednakże uwzględniona, a w odpowiedzi wskazano, iż stawki czynszu zostały przez Zarząd D. W. określone jako minimalne, co daje możliwość zastosowania dla odpowiednich sposobów zagospodarowania gruntu wyższych kwot i stawek czynszu przy ustalaniu czynszu rocznego w umowach dzierżawy.

W dniu 13 grudnia 2010 r. Biuro (...) (...) W. wezwało Z. K. do zapłaty opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotowego gruntu w okresie od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 30 października 2010 r. w wysokości 60.587,25 zł netto oraz podatku VAT. Następnie pismem z dnia 16 czerwca 2011 r., które nie zostało podjęte przez pozwanego, Wydział Budżetowo-Księgowy (...)(...) W. wezwał Z. K. do uregulowania zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z terenu w wysokości 78.424,02 zł w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania wraz z odsetkami.

Z kolei w dniu 1 sierpnia 2011 r. Wydział Budżetowo-Księgowy (...)(...) W. ostatecznie wezwał pozwanego do uregulowania zadłużenia z tytułu dzierżawy w wysokości 79.459,17 zł w ciągu 7 dni od daty otrzymania wezwania wraz z odsetkami. Na dzień 22 grudnia 2011 r. Z. K. pozostawała do zapłaty kwota 83.440,50.

Sąd Okręgowy ustalił, że kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego gruntu zostały ustalone przez powoda na podstawie stawek czynszu dzierżawnego wynikających z uchwały Nr (...) Zarządu D. W. Gminy (...) z dnia 11 grudnia 2001 r. w sprawie ustalenia na rok 2002 minimalnych, rocznych stawek i kwot czynszu z tytułu dzierżawy gruntów stanowiących własność Gminy W.-Centrum i położonych na terenie D. W., zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W., zmienionego zarządzeniem Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 11 lipca 2006 r., a także zarządzenia Nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości miasta stołecznego W. i nieruchomości Skarbu Państwa, dla których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent (...) W.. Z kolei w roku 2007 stawki czynszu zostały ustalone na poziomie stosowanych stawek czynszu dzierżawnego przed wejściem w życie zarządzenia z dnia 30 marca 2006 r., zrewaloryzowanych o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały, tj. w wysokości 373 zł za grunt o powierzchni do 50 m⁽²⁾ włącznie oraz za każdy 1 m⁽²⁾ gruntu powyżej 50 m⁽²⁾ w wysokości 4,22 zł.

W celu ustalenia wartości czynszu dzierżawnego, który mógłby uzyskać właściciel wydzierżawiając grunt o powierzchni 111,4 m² położony w W. przy ul. (...) za okres od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 30 października 2010 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego do spraw wyceny nieruchomości. W opinii biegła B. D. wskazała, że czynsz za powyższy okres z tytułu bezumownego korzystania z gruntu stanowi kwotę 188.503 zł, czyli 21.348 zł/rok.

Nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie I C 479/10 zobowiązano Miasto S. W. do złożenia oświadczenia woli o oddaniu małżonkom G. K. i Z. K. w użytkowanie wieczyste na 99 lat w celu prowadzenia działalności usługowo – handlowej części nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 162 m kw., zabudowaną pawilonem handlowo – usługowym oznaczonym numerem (...), o wartości 592.513 zł w zamian za opłatę roczną wynoszącą 3 % wartości oddanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości i zwolnieniu małżonków G. K. i Z. K. z wnieśnięcia pierwszej opłaty oraz przeniesieniu na nich nieodpłatnie własności pawilonu handlowo – usługowego oznaczonego numerem (...) przy ul. (...) w W.. Małżonkowie G. K. i Z. K. przyjęli w/w oświadczenie i wyrazili na nie zgodę zobowiązując się do wnoszenia opłat rocznych w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok kalendarzowy.

W dniu 12 kwietnia 2013 r. Z. K. złożył oświadczenie o potrąceniu jego wierzytelności wzajemnej za okres od dnia 1 stycznia 2002 r. do dnia 30 października 2010 r., w wysokości 84.547 zł z tytułu nieustanowienia na jego rzecz użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 111,4 m² przy ul. (...) w W. z wierzytelnością (...) W. z tytułu zajmowania przez niego tej nieruchomości w tym okresie.

Pismem procesowym z dnia 22 kwietnia 2013 r. powód wniósł o otwarcie rozprawy na nowo, rozszerzając jednocześnie żądanie pozwu do kwoty 188.503 zł, a także o dopuszczenie jako dowodu w sprawie dokumentów załączonych do tego pisma. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby zamkniętą rozprawę otworzyć na nowo wskazując, że przepis artykułu 225 k.p.c. daje jedynie taką możliwość, zaś przepis artykułu 316 § 2 k.p.c. obliuguje do otwarcia zamkniętej rozprawy, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu. Zdaniem Sądu Okręgowego za istotną okoliczność nie sposób uznać złożonego przez pozwanego w dniu 12 kwietnia 2013 r. oświadczenia o potrąceniu, tym bardziej, iż powód już od chwili zapoznania się z opinią biegłej sądowej do spraw wyceny nieruchomości, a na pewno w toku rozprawy w dniu 12 kwietnia 2013 r. mógł rozszerzyć powództwo do kwoty 188.503 zł lub taki zamiar zgłosić na rozprawie. Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do uwzględnienia zarzutu potrącenia wskazując, że dochodzona przez stronę powodową kwota odszkodowania jest niższa niż opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu. A zatem brak było podstaw do przyjęcia, aby pozwany poniósł jakąkolwiek szkodę w związku z przedłużającym się postępowaniem związanym z ustanowieniem użytkowania wieczystego. Gdyby wcześniej ustanowione zostało na rzecz pozwanego prawo użytkowania wieczystego, musiałby on z tytułu opłat rocznych płacić więcej niż z tytułu czynszu dzierżawnego.

W ocenie Sądu Okręgowego od dnia 1 stycznia 2002 r. stron nie łączyła umowa dzierżawy, która wygasła z upływem okresu, na jaki została zawarta. Z uwagi na fakt, iż z datą tą pozwany nie zwrócił przedmiotu dzierżawy powodowi (stosownie do obowiązku wynikającego z art. 705 k.c.),(...) W. przysługuje skuteczne roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu na podstawie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego w tej sprawie zastosowanie mieć będą cytowane wyżej przepisy. Jak wskazuje się bowiem w orzecznictwie (m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 512/08, LEX nr 494013) w razie istnienia stosunku umownego pomiędzy właścicielem, a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela, mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Z kolei, według zasad prawa rzeczowego następuje rozliczenie stron za okres dalszego, bezpodstawnego posiadania rzeczy po wygaśnięciu stosunku łączącego strony. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują bowiem stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy odpowiada pod względem wartości temu, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania. Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania i przedawnia się w terminie 10 lat (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt I ACa 591/03, LEX nr 193554).

Jednakże, jak podkreślił Sąd Okręgowy, w tej sprawie powodem jest gmina, wobec której ustalenie terminu przedawnienia konkretnego roszczenia jej przysługującego, zależy od oceny, z jaką sferą działań ma ono związek; trzeba brać pod uwagę okoliczności konkretnej sprawy i kontekst prawny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., sygn. akt IV CK 288/02, OSNC 2005/1/15). Przypisanie działaniom podmiotu publicznoprawnego charakteru „działalności gospodarczej”, decydującego o objęciu roszczeń 3-letnim terminem przedawnienia, nie wymaga, by działania te były nastawione na osiąganie zysku. Sąd Najwyższy stawia jednak warunek, by miały one charakter aktywny. Przesądzającym czynnikiem jest zamierzony charakter wykonywanej działalności, jej rozmiar, organizacja przedsięwzięcia, a także sposób i stopień przygotowania przedmiotów i środków prowadzenia działalności.

Powołując obszerne orzecznictwo Sądu Najwyższego dotyczące istoty działalności gospodarczej, Sąd Okręgowy wskazał, że działalność tę wyróżniają następujące cechy: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., sygn. akt III CZP 40/91, OSNCP 1992/2/17; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., sygn. akt III CZP 117/91, OSNCP 1992/5/65; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r., sygn. akt III CZP 6/95, OSNC 1995/5/72). Komunalna działalność gospodarcza stanowi przykład działalności nie obliczonej na zysk. Motyw zarobkowy w przypadku tej działalności został zastąpiony motywem racjonalnego gospodarowania, rozumianym bądź jako efektywność, bądź jako wydajność. Przy takim zaś rozumieniu komunalnej działalności gospodarczej o uznaniu za działalność gospodarczą określonych czynności faktycznych czy też prawnych, podejmowanych w ramach gospodarki nieruchomościami, decydować będzie aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań.

W tej sprawie możliwość prowadzenia przez gminę działalności gospodarczej wynikała wprost z treści obowiązującego w dacie zawierania umowy dzierżawy art. 9 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1997 r. Nr 1, poz. 43), zgodnie z którym gmina oraz inna komunalna osoba prawna mogła prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 1999 r., sygn. akt III CZ 112/99, OSNC 2000/4/78).

Ponadto na kanwie uprzednio obowiązującej ustawy z dnia 13.06.1967 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w orzecznictwie podkreślono, iż zarówno przy dochodzeniu zapłaty czynszu najmu lokalu użytkowego (zob. uchwała

Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., sygn. akt III CZP 134/92, OSNC 1993/5/79), jak również w sprawie o eksmisję osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą i zasądzenie należności związanych z umową najmu lokalu użytkowego gmina ma obowiązek uiszczania opłat sądowych; sprawa taka zaś jest sprawą gospodarczą w rozumieniu art. 479¹ § 1 i 2 k.p.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., sygn. akt III CZP 156/92, OSNC 1993/9/52).

W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności niniejszej sprawy wskazują zatem na gospodarczy charakter dochodzonych przez powoda roszczeń. Jak wskazał wynajmowanie (dzierżawienie) lokali użytkowych, w przeciwieństwie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców, nie stanowi działalności o charakterze użyteczności publicznej. Prowadzone było w sposób aktywny, zorganizowany o czym świadczą podejmowane uchwały dotyczące wysokości czynszów.

Wobec powyższego Sąd uznał powództwo za zasadne jedynie za okres sprzed 3 lat od daty wytoczenia niniejszego powództwa, tj. za okres od dnia 24 grudnia 2008 r. do dnia 30 listopada 2010 r., co stanowi kwotę 24.869,82 zł, na którą to kwotę składa się wynagrodzenie za korzystanie z gruntu za przedmiotowy okres w kwocie 22.211,72 zł (169,73 zł + 8.089,32 zł + 13.952,67 zł) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 stycznia 2011 r. do dnia 22 grudnia 2011 r. w kwocie 2.658,10 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. Świadczenie, do którego spełnienia zobowiązany jest pozwany nie ma charakteru odszkodowawczego i stąd do jego wymagalności znalazł zastosowanie art. 455 k.c. Natomiast od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłuższej sumy (art. 482 § 1 k.c.). Sąd zatem uznał, że odsetki od dochodzonego roszczenia należą się powodowi od dnia złożenia pozwu, tj. od dnia 23 grudnia 2011 r.

W pozostałym zakresie, z uwagi na gospodarczy charakter dochodzonych przez powoda roszczeń, Sąd powództwo oddalił jako przedawnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu proporcjonalnie do wyniku sprawy.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył powód, zaskarżając je w części dotyczącej punktu drugiego tj. oddalenia powództwa, co do kwoty 58.570,68 zł i wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Warszawie I Wydział Cywilny oraz o obciążenie pozwanego kosztami postępowania za obie instancje, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Powołanemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów:

1) prawa materialnego, tj.:

- art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) poprzez jego nie zastosowanie,

- 9 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym poprzez jego niewłaściwe zastosowanie,

- art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego nie zastosowanie,

- art. 117 k.c. poprzez jego zastosowanie,

- art. 118 k.c. poprzez błędne zastosowanie, polegające na uznaniu, że dochodzone roszczenie związane jest z prowadzoną działalnością gospodarczą przez powoda;

2) przepisów prawa procesowego, tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów i uznanie, że dochodzone przez powoda od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego gruntu wynika z prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej,

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje. Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I Instancji i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługują również rozważania prawne tego Sądu. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że roszczenie powoda związane jest z działalnością gospodarczą, a zatem uległo 3-letniemu przedawnieniu. Bez wątplenia sam charakter dochodzonego roszczenia (wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości) nie stoi na przeszkodzie zakwalifikowaniu go jako pozostającemu w związku z działalnością gospodarczą. Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., jak słusznie podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 września 2010r. (III CZP 44/10, LEX nr 599797, Biul. SN 2010/9/5) nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może być ono czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej, lecz decydujący jest jego związek z działalnością gospodarczą. Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie przedsiębiorcy będącego spółką z ograniczoną odpowiedzialnością o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez inny podmiot przedawnia się w terminie trzech lat.

Nie ulega wątpliwości, że działalność gminy nie ma charakteru jednorodnego, gmina co do zasady nie jest przedsiębiorcą, jednakże może prowadzić nie tylko działalność statutową, ale także gospodarczą. Artykuł 118 k.c. dotyczący terminu przedawnienia roszczeń nie wymaga, aby świadczący działalność gospodarczą był przedsiębiorcą, wymaga natomiast, aby dochodzone roszczenie było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 2010 r., III CSK 230/09, LEX nr 603173 oraz z dnia 15 stycznia 2010 r., I CSK 225/09, LEX nr 553660).

Zatem w przypadku gminy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości może się przedawniać w terminie zarówno 10 lat, jak i 3 lat, w zależności od tego, czy jest ono związane z jej działalnością gospodarczą, czy też nie.

Co do działalności gminy wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy wskazując, że działalność gminy w ramach wykonywania jej zadań własnych może stanowić działalność gospodarczą (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 79; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNCP 1993, nr 9, poz. 152; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 1995 r. III CZP 6/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 72, a także uchwała Sądu Najwyższego z 13 stycznia 2006 r. III CZP 124/05 OSNC 2006/12/201). Jak prawidłowo podkreślił Sąd I Instancji przytaczając szczegółowo orzecznictwo Sądu Najwyższego działalność gospodarcza prowadzona przez gminę musi odpowiadać kryteriom tego rodzaju aktywności, posiadać jej cechy charakterystyczne takie jak: fachowość, podporządkowanie regułom opłacalności i zysku lub zasadzie racjonalnego gospodarowania, działanie na własny rachunek, powtarzalność działań oraz uczestnictwo w obrocie gospodarczym, przy czym z uwagi na charakter podmiotu, jakim jest jednostka samorządu terytorialnego, kryterium zysku nie ma znaczenia dominującego.

Gospodarowanie nieruchomościami przez powodową gminę spełnia opisane wyżej kryteria. Przywołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uchwały Zarządu Dzielnicy oraz zarządzenia Prezydenta (...) W. dotyczące stawek czynszu dzierżawnego wskazują na znaczną skalę działalności polegającej na odpłatnym korzystaniu z nieruchomości. Wynika z nich, że działalność ta miała charakter ciągły, powtarzalny, zarobkowy, podporządkowany zasadzie racjonalnego działania oraz była wykonywana w sposób zorganizowany. Faktyczny i funkcjonalny charakter tej działalności, jak również jej skala, przemawia za kwalifikacją jej jako działalności gospodarczej.

Niezrozumiały jest zatem zarzut niezastosowania artykułu 7 oraz niewłaściwego zastosowania artykułu 9 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001r. Nr 142, poz.159 z późn. zm.). Według art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym zadania własne gminy to zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty. Wśród nich znajdują się też potrzeby gospodarcze, zaspokajane za pośrednictwem produktów i usług. Zawarte w tym przepisie wyliczenie zadań nie ma charakteru zamkniętego, co oznacza, że zakres zadań może być kształtowany elastycznie, w zależności od potrzeb zbiorowych wspólnoty samorządowej. Wydaje się, iż przez zwrot "zaspokajanie" należy rozumieć wszystkie formy prawne, którymi może się posłużyć gmina i które zostały jej prawem przyznane w celu realizacji zadań. Owo zaspokajanie jest nakierowane na zbiorowe potrzeby wspólnoty. Przy zaspokajaniu potrzeb wspólnoty organy gminy kierują się dobrem ogólnym mieszkańców gminy. (tak M. Augustyniak w komentarzu do ustawy o samorządzie, wyd. ABC 2010).

Przepis art. 9 ust. 2 w/w reguluje z kolei zakres prowadzenia działalności gospodarczej przez gminę i gminne jednostki organizacyjne. Pojęcie działalności gospodarczej na gruncie przepisów ustawy o samorządzie gminnym powinno uwzględniać szczególną pozycję gminy oraz jej zadania. Jak podkreśla się w orzecznictwie sądowym: „gmina zaliczana jest do osób prawnych prowadzących ubocznie bezpośrednią działalność gospodarczą. Inny jest jednak cel jej działalności. W przypadku gmin chodzi bowiem nie tyle o zdobycie środków pieniężnych na realizację celów statutowych, ale o działanie w sferze użyteczności publicznej, a więc w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej” (wyrok NSA z dnia 30 listopada 1999 r., SA/Bk 1354/98, niepubl.). Użycie sformułowania: „może” w art. 9 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym wskazuje, że działalność spełniająca wyżej wymienione funkcjonalne kryteria działalności gospodarczej nie traci takiego charakteru tylko z tego powodu, że gmina wykonuje ją bezpośrednio, bez udziału specjalnie utworzonej w tym celu jednostki organizacyjnej.

Sądowi Apelacyjnemu znane jest orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2012r. VCSK 366/11 (LEX nr 1231630) przywoływane przez apelującego. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że jednostka samorządu terytorialnego może być uznana za przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą tylko w zakresie wykonywania zadań własnych i tylko wówczas, gdy są one związane z udziałem tej jednostki w obrocie cywilnoprawnym. Zdaniem powoda co prawda gospodarowanie mieniem komunalnym należy do zadań własnych gminy, a zatem uznaje takie rozumowanie jak wskazane wyżej, jednakże wykonywanie czynności w stosunku do pozwanego nie było związane z udziałem(...) W. w obrocie cywilno – prawnym. Wydaje się, że skarżący przywiązuje nadmierne znaczenie tej przesłanki w kontekście wskazanych wyżej argumentów.

W konsekwencji konkluzja Sądu Okręgowego co do potraktowania roszczenia dochodzonego pozwem jako związanego z działalnością gospodarczą zasługuje na akceptację, a tym samym trafnie Sąd ten zastosował 3-letni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c., przyjmując, iż roszczenie było przedawnione w dacie wniesienia pozwu.

Bez znaczenia jest w tej sytuacji odwoływanie się przez skarżącego do treści artykułu 35 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2010r. Nr 102, poz.651 z późn. zm), jako uzasadnienie, że tylko wydzierżawianie nieruchomości komunalnych może być uznane za prowadzenie działalności gospodarczej przez gminę.

Zupełnie bezzasadny w kontekście powyższego jest zarzut naruszenia artykułu 233§1 k.p.c. Sądowi I Instancji w żaden sposób nie można zarzucić dokonania wzajemnie wykluczających się ustaleń. Przytoczone w apelacji rozważania Sądu na stronie 8 uzasadnienia dotyczą charakterystyki prawnej roszczeń z tytułu bezumownego korzystania w ogólności. Sąd ten trafnie wskazuje, że wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie jest świadczeniem okresowym, a należnością jednorazową podlegającą przedawnieniu zgodnie z terminami określonymi w art. 118 k.c. W dalszej części uzasadnienia Sąd ten trafnie, jak była mowa wyżej, wskazuje, dlaczego w tej sprawie mamy do czynienia z trzyletnim okresem przedawnienia, a mianowicie z uwagi na gospodarczy charakter roszczenia powoda.

Na marginesie wskazać należy, że jak wynika z materiału dowodowego wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania było ustalane na podstawie stosownych decyzji Zarządu D. W., czy też Prezydenta (...) W., a więc w oparciu o przepisy prawa miejscowego. Umknęło powodowi, że po sporządzeniu opinii przez biegłego Sąd zobowiązał strony m.in. do powołania w terminie 21 dni wszelkich twierdzeń, zarzutów i dowodów, pod rygorem utraty prawa

ich powoływania w toku dalszego postępowania (k.89). Zobowiązanie to pełnomocnik powoda otrzymał w dniu 10 września 2012r. – k.105 i w określonym terminie nie podniósł żadnej argumentacji. Stąd też nieuprawnione jest zarzucanie Sądowi I Instancji nieprawidłowego wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z przedmiotowej nieruchomości za okres nieprzedawniony.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. oraz art 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. i art.391 §1 k.p.c. Na koszty postępowania apelacyjnego składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawach opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).