

***Sygn. akt I ACa 642/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant: asystent sędziego Kamila Adaszkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

w W.

przeciwko(...) W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 września 2012 r. sygn. akt II C 743/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na rzecz (...) W. kwotę 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 642/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 października 2010 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. (dalej – (...) lub Spółdzielnia) wniosła o wykup działek gruntu (...) w obrębie (...) przy ul. (...) w W. za cenę odpowiednio – 1 394 800 zł i 339 208 zł; zasądzenie odszkodowania w kwocie łącznej 4 886 533 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że w związku z uchwaleniem w dniu 19 września 2002 r. przez Radę Gminy W. nowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego m.in. teren, na którym znajdowały się przedmiotowe nieruchomości Spółdzielni, uległo zmianie przeznaczenie tych nieruchomości co spowodowało, że niemożliwo stało się ich wykorzystywanie zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Stąd żądanie wykupu co do dwóch działek; natomiast co do trzeciej działki doszło, zdaniem Spółdzielni, do obniżenia jej wartości.

Pozwane (...) W. (dalej – pozwany lub (...). W.) wniosło o oddalenie powództwa podnosząc przede wszystkim zarzut przedawnienia, a nadto wskazując, że nowy plan zagospodarowania przestrzennego nie zmienił zasadniczo dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości, a jedynie uszczegółowił przeznaczenie poszczególnych działek.

Wyrokiem z dnia 21 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten ustalił, że powódka jest użytkownikiem wieczystym działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 2550 m<sup>(2)</sup> i działki nr (...) o pow. 389 m<sup>(2)</sup> przy ul. (...) w W., a nadto działki nr (...) o pow. 5 026 m<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...). J. P.. Dwie pierwsze działki wg ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego(...). W. obowiązującego na podstawie uchwały Rady (...). W. z dnia 28 września 1992 r. znajdowały się w obszarze, gdzie preferowano rozwój funkcji mieszkaniowo – usługowych. Trzecia nieruchomości częściowo znajdowała się w obszarze terenów zieleni miejskiej, zaś w pozostałej części w obszarze o funkcjach mieszkaniowo – usługowych.

Uchwałą z 19 września 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) Rada Gminy (...) uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustalając przeznaczenie obszaru, na którym znajdują się przedmiotowe nieruchomości w ten sposób, że obecne działki (...) przeznaczone są pod ulicę dojazdową i pasy terenu dla urządzeń i przewodów podziemnych miejskiej infrastruktury technicznej z jednoczesnym zakazem realizacji obiektów budowlanych o pow. zabudowy większej niż 15 m<sup>2</sup>. Z kolei obszar, na którym usytuowana jest działka nr (...) w zakresie pow. 276 m<sup>2</sup> położony jest na terenie przeznaczonym pod istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z jednoczesnym zakazem realizacji nowych inwestycji, zaś w pozostałej części, tj. w zakresie pow. 4750 m<sup>2</sup> - na terenie przeznaczonym pod zielen publiczną.

Powódka złożyła pozwanemu żądanie wykupu działek nr (...) w dniu 25 lipca 2008 r., natomiast w dniu 1 września 2008 r. złożyła wniosek o wypłatę odszkodowania z tytułu obniżenia wartości działki nr (...). Do dnia orzekania nie doszło do zrealizowania tych żądań przez pozwane(...). W..

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia okazał się skuteczny, co zwalniało Sąd od ustalania zaistnienia szczegółowych przesłanek obu roszczeń.

Podstawą prawną roszczenia powódki był przepis art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm. – dalej u.z.p. z 1994 r.), a to w związku z art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 – dalej u.z.p. z 2003 r.). Sąd przywołał art. 36 ust. 1 i 12 u.z.p. z 1994 r. i wskazał, że ustawodawca nie wprowadził szczególnych przepisów dotyczących przedawnienia tych roszczeń, a zatem są one – jako roszczenia majątkowe – przedawnialne na ogólnych zasadach, w myśl art. 117 i 118 k.c.

Strona pozwana podnosiła przy tym, że w sprawie miał miejsce 3 letni okres przedawnienia, z uwagi na prowadzenie przez powódkę działalności gospodarczej.

Analizując dyspozycję art. 118 k.c. Sąd Okręgowy uznał, odwołując się do art. 1 prawa spółdzielczego oraz art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej – u.s.m.), że powódka w zakresie zarządzania należącymi do niej i członków nieruchomościami (art. 1 ust. 3 u.s.m.) prowadzi działalność gospodarczą; odwołał się w tym zakresie do wypowiedzi judykatury, które wskazywały, że w relacjach zewnętrznych spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi taką działalność oraz tych, które takiej działalności dopatrywały się w szeroko pojętym zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich członków.

A zatem, w zakresie zarówno rozporządzającym, jak i dochodzenia odszkodowania powódka prowadziła działalność gospodarczą w rozumieniu art. 118 k.c., co miało ten skutek, że roszczenia te ulegały 3 letniemu przedawnieniu od dnia wymagalności. Tym dniem był 30 października 2002 r., tj. dzień wejścia w życie nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do przedawnienia roszczeń powódki doszło więc z dniem 30 października 2005 r.

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do uznania, że podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia stanowił nadużycie prawa. Roszczenia zostały zgłoszone pozwanemu dopiero w 2008 r. Do tego

czasu między stronami nie toczyły się żadne pertraktacje. Z kolei potencjał i doświadczenie powódki przemawiają za uznaniem, że miała ona możliwość zadbać o swoje interesy, a nie zaszły w sprawie żadne szczególne okoliczności.

Już tylko na marginesie Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że strona powodowa nie wykazała, aby pod rządami planu zagospodarowania przestrzennego z 1992 r. uzyskiwały warunki zabudowy i zagospodarowania działki (...) umożliwiające dokonanie zabudowy mieszkaniowej, skoro działki te są wykorzystywane jako drogi wewnętrzne do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 i art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia w całości wniosła powódka zarzucając Sądowi pierwszej instancji obrazę prawa materialnego – art. 117 § 1 k.c. w zw. z art. 118 k.c.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz zasądzenie kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Apelacyjny podziela niezakwestionowane w apelacji ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy co do zastosowania w sprawie art. 117 § 1 i art. 118 in fine k.c. wraz z przywołanym przez ten Sąd dorobkiem judykatury.

Zgodnie z art. 36 u.z.p. z 1994 r., w sytuacji, w której w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości mógł żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części, albo 3) zamiany nieruchomości na inną (ust. 1).

Niewątpliwie roszczenia z art. 36 ust. 1 u.z.p. z 1994 r. zostały ukształtowane jako roszczenia cywilne; mają postać roszczeń majątkowych i brak przepisów szczególnych określających dla nich terminy przedawnienia.

Znajdą zatem zastosowanie przepisy art. 117 k.c. i art. 118 k.c.

Przepis art. 118 k.c. stanowi, że termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą wynikać z różnych zdarzeń prawnych, które nie muszą być związane ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy. Może to być także zdarzenie w postaci uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jeżeli wpływa na gospodarczą działalność przedsiębiorcy.

Za czynności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej uznaje się z reguły czynności podejmowane w celu realizacji zadań mieszczących się w przedmiocie tej działalności w sposób bezpośredni lub pośredni, pod warunkiem jednak, że pomiędzy przedmiotem działalności a czynnościami prowadzącymi do powstania roszczenia zachodzi normalny i funkcjonalny związek (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 45/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 66; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 356/06, niepubl. i powołane tam orzecznictwo).

Jedynie wówczas, gdy czynność nie jest dokonana w celu realizacji zadań związanych z przedmiotem działalności przedsiębiorcy i pozostaje poza zakresem jego funkcjonowania, nie jest czynnością związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej, w rozumieniu art. 118 k.c. (wyrok SN z dnia 24 maja 2012 r., II CSK 544/11, Lex nr 121807).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r. (I CSK 199/12, LEX nr 1254613) „Działalność spółdzielni mieszkaniowej, dostosowana do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, lecz

podporządkowana nadrzędnej zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu działalności gospodarczej.” Odpowiada to dyspozycji art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (tj. Dz. U z 2013 r, poz. 672 ze zm.), w myśl którego działalnością gospodarczą jest zarówno zarobkowa działalność wytwórcza, budowlana, handlowa, usługowa oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, ale także działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły.

Kwestia, czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami, łączy się z rodzajem realizowanych przez nie zadań i statutowo określonym celem prowadzonej działalności (por. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNCP 1992, nr 2, poz. 17, z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65 ze sprost. w OSNCP 1993, nr 7-8, s. 169 i z dnia 14 maja 1998 r., III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 151).

Hipotezą z art. 118 k.c. objęty jest podmiot, który profesjonalnie i zawodowo trudni się działalnością gospodarczą, a roszczenie jego jest związane z tym zakresem aktywności.

Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę, że zarządzanie własnym i należącym do członków, zasobem, jest obowiązkiem spółdzielni mieszkaniowej w myśl art. 1 ust. 3 u.s.m. Zarządzając własnym majątkiem, który stanowi prywatną własność członków spółdzielni (art. 3 Pr. spółdz.), spółdzielnia powinna dochodzić wszelkich roszczeń, w tym wynikających z praw rzeczowych, np. roszczenia windykacyjnego czy roszczeń uzupełniających. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149). W sytuacji zaś, gdy ustawa szczególna przyznaje jej roszczenia o wykup lub roszczenia odszkodowawcze, powinna także dochodzić takich roszczeń w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – zarządzania swymi nieruchomościami.

Powyższe przesadzało, że w realiach sprawy niniejszej, dochodzone roszczenia związane były z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą; ulegały zatem przedawnieniu w krótszym terminie 3 - letnim.

Z tych wszystkich względów, nie znajdując podstaw do uznania, że Sąd pierwszej instancji naruszył powołane w apelacji przepisy prawa materialnego i podzielając stanowisko tego Sądu, że podniesiony zarzut przedawnienia nie stanowił nadużycia prawa (art. 5 k.c.), na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Wbrew zarzutom apelacji wykreowanie roszczeń cywilnych przez u.z.p. z 1994 r. we wskazanym zakresie nie przybrało postaci wyłączeniowej; nie stworzono także właściwego dla takiego trybu systemu dochodzenia odszkodowania. Stąd, mimo pewnego podobieństwa – wkroczenia mocą aktu administracyjnego w treść prawa własności (wieczystego użytkowania), brak podstaw do wysuwania wniosku o nieprzedawnialności roszczeń o wykup lub roszczeń odszkodowawczych dochodzonych na podstawie art. 36 ust. 1 u.z.p. z 1994 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 k.p.c.