

***Sygn. akt I ACa 1406/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 23 kwietnia 2014 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dziczek

SA Edyta Jefimko

Protokolant: asystent sędziego Łukasz Śliwa

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...)W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 lipca 2013 r.

sygn. akt XXIV C 1287/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od (...) W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

***Sygn. akt I ACa 1406/13***

## UZASADNIENIE

***Powód (...) W.*** w pozwie z dnia 29 października 2010 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 1 360.435 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia, pozwu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu bezpodstawnie uzyskanej przez pozwaną korzyści na skutek niepobrania od niej pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości położonej przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...) o powierzchni 8 777 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił żądania powoda.

***Pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.*** w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

***Wyrokiem z dnia 16 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od Miasta S. W. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.***

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

W dniu 10 października 2002 r. Rada Gminy W. – U. podjęła uchwałę nr (...), w której wyraziła zgodę na oddanie w drodze bezprzetargowej na rzecz (...) sp. z o.o., w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat gruntu stanowiącego nieruchomość niezabudowaną oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka (...) z obrębu (...) o powierzchni 8777 m<sup>(2)</sup>, położoną przy ul. (...), stanowiącą własność gminy W. – U.. W uchwale wskazano, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste następuje na cele oświatowe. W uzasadnieniu uchwały podkreślono, że celem działalności spółki będzie zbudowanie na wyżej wymienionej działce budynków dla szkoły wyższej, prowadzącej dzienne, zaoczne i wieczorowe studia licencjackie z możliwością rozszerzenia w kolejnych latach profilu działalności o szkoły: powszechną, gimnazjum i liceum. Odwołano się ponadto do art. 37 ust. 2 pkt. 4 oraz art. 68 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi nieruchomość jest zbywana w drodze bezprzetargowej osobom fizycznym i prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo – rozwojową, wychowawczą lub sportowo – turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także do art. 80 i 90 ust. 7 ustawy o systemie oświaty, na podstawie którego (...) sp. z o.o. miała zostać zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Na podstawie tej uchwały dnia 15 listopada 2002 r. pomiędzy (...) W. a pozwaną (...) sp. z o.o. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o oddanie przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. W § 2 pkt 5 umowy przedstawiciele (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zapewnili, że zgodnie z § 7 pkt 1 umowy spółki, przedmiotem jej działalności jest między innymi prowadzenie szkoły wyższej, zaś w § 4 oświadczyli, że przedmiotową działkę nabywają w celu wybudowania na niej i prowadzenia w wybudowanym budynku szkoły o profilu wyższym, prowadzącej dzienne, zaoczne i wieczorowe studia licencjackie o profilu humanistyczno - ekonomicznym. W § 6 strony umowy oświadczyły, że zgodnie z art. 81 i 90 ust. 7 Ustawy o systemie oświaty, szkoły i placówki publiczne, a także szkoły i placówki niepubliczne są zwolnione od podatków i opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości szkolnych. Nadto w umowie (...) sp. z o.o. zobowiązała się do zakończenia realizacji inwestycji do dnia 31 grudnia 2008 r.

Termin rozpoczęcia prac budowlanych mających prowadzić do realizacji celu ustalonego w umowie opóźnił się ze względu na to, iż decyzja zezwalająca (...) sp. z o.o. na utworzenie uczelni została wydana w dniu 31 grudnia 2003 r., natomiast decyzja zatwierdzająca statut uczelni – w lutym 2005 r.

Aktem notarialnym z dnia 20 stycznia 2006 r. Rep. A nr (...) dokonano zmiany umowy z dnia 15 listopada 2002 r. w ten sposób, że ustalono stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 0,3% oraz sposób jej zapłaty, a także przesunięto termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji do dnia 31 lipca 2006 r.

W związku z wynikami kontroli przeprowadzonej przez Biuro Kontroli i Audytu Wewnętrzny w okresie od 15 do 30 kwietnia 2008 r. w Biurze (...), w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami (...) W. na podstawie umowy oddania w użytkowanie wieczyste działki położonej przy ul. (...) dzielnicy U., obręb (...) na (...), w latach 2002 – 2008 Prezydent (...) W. przekazał Dyrektorowi Biura (...) wystąpienie pokontrolne. Wskazał w nim, że uchwała nr (...) przyjęta została z naruszeniem prawa, ponieważ zgodnie z art. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty, system oświaty nie obejmuje szkół wyższych, a zatem działalność uczelni nie obejmuje działalności oświatowej, a ponadto, mimo że art. 22 ust. 3 ustawy o szkolnictwie wyższym stanowił, że uczelnia zwolniona jest z opłat za użytkowanie wieczyste, zwolnienie to nie dotyczyło jednak organu założycielskiego, zaś oddanie gruntu na potrzeby uczelni mogło dotyczyć jedynie gruntów państwowych w świetle art. 22 ust. 3 ww.. ustawy. W związku z ustaleniami kontroli Prezydent (...) W. zobowiązał Dyrektora Biura (...) do niezwłocznego podjęcia czynności prawnych zmierzających do rozwiązania umowy oddania w użytkowanie wieczyste (...) sp. z o.o. działki nr (...) z obrębu(...) położonej przy ul. (...) ze względu na niewywiązywanie się przez użytkownika wieczystego z istotnych postanowień umowy oraz unieważnienie uchwały nr(...) Rady Gminy W. – U. z dnia 10 października 2002 r., jako rażąco naruszającą prawo.

W wykonaniu poleceń pokontrolnych powód wytoczył przeciwko (...) sp. z o.o. powództwo o rozwiązanie umowy oddania w użytkowanie wieczyste. Powództwo zostało oddalone wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 czerwca 2009 r. sygn. akt XXIV C 1453/08.

Pismem z dnia 9 grudnia 2008 r. Zastępca Prezydenta (...) W. wystąpił do Wojewody (...) z wnioskiem o zaskarżenie uchwały nr (...) Rady Gminy W. – U. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W odpowiedzi Wojewoda (...) pismem z dnia 31 grudnia 2008 r. poinformował, że po przeprowadzeniu z urzędu postępowania wyjaśniającego nie znalazł podstaw do zaskarżenia przedmiotowej uchwały.

(...) W. złożyło również odwołanie od decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 2 marca 2006 roku nr (...) zezwalającej na budowę I etapu kompleksu naukowo – oświatowego składającego się ze szkoły wyższej, gimnazjum, liceum, księgarni i przychodni. Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2008 r. Wojewoda (...) stwierdził niedopuszczalność odwołania. Wyrokiem z dnia 12 lutego 2009 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie uchylił zaskarżone postanowienie. Na skutek wniesienia skargi kasacyjnej przez (...) sp. z o.o., wyrokiem z dnia 30 marca 2010 r. Naczelny Sąd Administracyjny uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargę z uzasadnieniem, iż odwołanie było niezasadne.

Na podstawie umowy z dnia 16 lipca 2009 r. (...) sp. z o.o. przeniosła na (...) sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) wraz ze znajdującym się na niej budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności.

Uchwałą nr (...) z dnia 24 kwietnia 2012 r. (...) D. U.(...). W. zwróciła się do Prezydenta (...) W. o niezwłoczne podjęcie czynności prawnych zmierzających do rozwiązania umowy oddania w użytkowanie wieczyste (...) sp. z o.o. nieruchomości przy ul. (...), unieważnienia umowy oddania w użytkowanie wieczyste (...) sp. z o.o. przedmiotowej nieruchomości, przeprowadzenie ponownej kontroli w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami (...) W. na podstawie umowy oddania w użytkowanie wieczyste działki nr (...) przy ul. (...), zwrócenie się do prokuratury z zawiadomieniem o możliwości popełnienia przestępstwa w związku z zaniechaniami i niewłaściwymi decyzjami podjętymi przez urzędników.

Decyzją nr (...) z dnia 6 maja 2013 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) przysługujące (...) sp. z o.o. przekształcone zostało w prawo własności.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Sąd Okręgowy uznał, że w sytuacji, gdy powód dochodził od pozwanej (...) sp. z o.o. zapłaty kwoty 1 360 435 zł z tytułu zwrotu bezpodstawnie uzyskanej przez pozwaną korzyści, to podstawą prawną powództwa był art. 405 k.c. Bezpodstawnie wzbogacenie polegać może zarówno na uzyskaniu przez wzbogaconego aktywów, jak i zmniejszeniu pasywów.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszym postępowaniu pozwana spółka podniosła zarzut przedawnienia, argumentując, że oddawanie przez gminę gruntów w użytkowanie wieczyste jest działalnością gospodarczą gminy, zatem do roszczeń z ta działalnością związanych znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut przedawnienia zasługiwał na uwzględnienie. Rozważając kwestię, czy działalność gminy polegająca na oddawaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste może zostać uznana za działalność gospodarczą, Sąd Okręgowy uznał, że udzielanie przez gminę gruntów do użytkowania wieczystego stanowi prowadzenie przez nią działalności gospodarczej. Świadczy o tym przede wszystkim zarobkowy charakter tego przejawu aktywności gminy. O zarobkowym charakterze działalności nie decyduje faktyczne osiągnięcie zysku, lecz potencjalna możliwość jego uzyskania. Co do zasady ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu należącego do gminy odbywa się odpłatnie. Jednym z celów zawierania takich umów przez gminę jest więc, obok realizowania zadań z zakresu użyteczności publicznej, również czerpanie dochodu z opłat. Spełniona pozostaje również przesłanka zorganizowanego i ciągłego charakteru działalności. Zorganizowanie rozumieć należy rozumieć jako zaplanowanie pod względem faktycznym i prawnym, tj. stworzenie odpowiednich warunków do wykonywania działalności.

Pojęcie ciągłości w tym kontekście oznacza stałość działalności, w odróżnieniu od jej przejawów, które mają charakter jednorazowy, incydentalny. Oddanie nieruchomości przez gminę w użytkowanie wieczyste niewątpliwie wymaga odpowiedniej organizacji pracy, tak by wypełnione były procedury ustanowione przez Ustawę o gospodarce nieruchomościami. Konieczne jest m.in. zorganizowanie przetargu lub przeprowadzenie rokowań ze zbywcą, a także przygotowanie umów w formie aktu notarialnego. Uznać należy również, iż ze względu na powtarzalność i mnogość umów zawieranych z użytkownikami wieczystymi, działalność w tym zakresie charakteryzuje się także stałością, permanencją[?]. W ocenie Sądu Okręgowego, gmina staje się w ten sposób uczestnikiem obrotu gospodarczego, jako podmiot odpłatnie oddający grunt do odpłatnego korzystania z wyłączeniem innych osób.

Konsekwencją powyższych rozważań było przyjęcie, iż do roszczeń (...) W. przeciwko (...) sp. z o.o. zastosowanie znajduje trzyletni termin przedawnienia. Roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą wynikać z różnych zdarzeń prawnych, które nie muszą być związane ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy. Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia mogą być zakwalifikowane jako pozostające w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i w konsekwencji przedawniać się w terminie trzech lat (por. wyr. SN z dn. 6.06.2012 r., III CSK 282/11). Mając na uwadze, iż powód swoje roszczenie oparł na art. 405 k.c., Sąd Okręgowy uznał, że bieg przedawnienia roszczenia z zobowiązania bezterminowego rozpoczął się w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie, niezależnie od świadomości uprawnionego, co do przysługującego mu roszczenia (por. wyr. SN z dn. 24.04.2003 r., I CKN 316/01). Bieg przedawnienia roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przysługujących (...) W. rozpoczął się w dniu zawarcia z (...) sp. z o.o. umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, tj. w dniu 15 listopada 2002 r. Roszczenie uległo zatem przedawnieniu z dniem 15 listopada 2005 r.

Niezależnie od rozpatrzenia zarzutu przedawnienia, Sąd Okręgowy przeanalizował również zasadność roszczenia powoda na gruncie art. 405 k.c. Odnosząc się do braku podstawy prawnej zwolnienia pozwanej z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego powód wskazał, iż w oparciu o art. 81 i 90 ust. 7 Ustawy o systemie oświaty w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, zwolnienie obejmowało szkoły i placówki publiczne oraz organy prowadzące te szkoły i placówki oraz dotyczyło nieruchomości szkolnych. W myśl art. 2 Ustawy o systemie oświaty, przepisy w niej zawarte nie znajdowały zastosowania do szkół wyższych.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż w chwili zawierania umowy o oddanie nieruchomości przy ul. (...) w użytkowanie wieczyste przedstawiciele (...) sp. z o.o. oświadczyli, że przedmiotem działalności spółki jest prowadzenie szkoły wyższej. Okoliczność tę potwierdza również odpis z KRS. Zgodnie z uzasadnieniem uchwały nr(...) Rady Gminy W. – U. z dnia 10 października 2002 r. w sprawie oddania przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste, dla spółki (...) sp. z o.o. zastrzeżono jedynie możliwość dalszego rozszerzenia w kolejnych latach działalności o szkoły: powszechną, gimnazjum i liceum. W umowie zastrzeżono ponadto, że (...) sp. z o.o. nabywa przedmiotową działkę w celu wybudowania na niej i prowadzenia w zbudowanym budynku szkoły o profilu wyższym, prowadzącej dzienne, zaoczne i wieczorowe studia licencjackie o profilu humanistyczno – ekonomicznym. Zastrzeżenia te potwierdzają w sposób jednoznaczny, iż docelowo pozwana miała prowadzić działalność w zakresie szkolnictwa wyższego, a jedynie potencjalnie w zakresie szkolnictwa zaliczanego do działalności oświatowej, w myśl Ustawy o systemie oświaty.

W dacie zawarcia umowy z dnia 15 listopada 2002 r. nie były wobec tego przez (...) sp. z o.o. spełnione przesłanki opisane w art. 81 i 90 Ustawy o systemie oświaty w ówczesnym brzmieniu. Również na gruncie przepisów obowiązującej wówczas Ustawy z dnia 12 września 1990 r. o szkolnictwie wyższym brak było postaw do zwolnienia pozwanej z opłat za użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 22 ust. 3 ww. Ustawy uczelnia zwolniona była z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów państwowych. Poza tym w dacie zawarcia umowy z (...) W., (...) sp. z o.o. nie prowadziła uczelni wyższej, bowiem jak wskazuje sama pozwana, decyzję w przedmiocie zezwolenia na powołanie takiej placówki uzyskała dopiero w dniu 31 grudnia 2003 r. Wykładnia powołanego przepisu prowadzi do wniosku, iż ze zwolnienia na jego podstawie nie mogły skorzystać organy założycielskie uczelni. Status szkoły wyższej musiał istnieć już w momencie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Istotne jest również, iż dyspozycja powyższego artykułu odnosiła się jedynie do nieruchomości państwowych, działka przekazana (...) sp. z o.o. stanowiła zaś własność

jednostki samorządu terytorialnego – (...) W.. Według stanu na dzień 15 listopada 2002 r. (...) sp. z o.o. nie spełniała zatem kryteriów pozwalających na zwolnienie jej z spornej opłaty.

Powyższe okoliczności nie przesądzają jednakże w ocenie Sądu Okręgowego o obowiązku zwrotu bezpodstawnie uzyskanej przez (...) sp. z o.o. korzyści. (...) W. nie może dochodzić od pozwanej spółki zapłaty żądanej kwoty, bowiem jest to wyłączone przez dyspozycję art. 411 pkt 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Na gruncie powyższego przepisu „wiedza” jest to całkowita świadomość tego, iż świadczenie się nie należy i że spełniający je może bez ujemnych dla siebie konsekwencji prawnych go nie wykonać, a mimo to je spełnia. Istotna jest więc pozytywna wiedza o braku powinności spełnienia świadczenia. Dyspozycja powyższego przepisu odnosi się nie tylko do nienależnego świadczenia, lecz również do innych bezpodstawnie uzyskanych korzyści. Jeżeli zatem jako bezpodstawnie uzyskaną korzyść traktować zwolnienie pozwanej z obowiązku ponoszenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, uznać należy, iż (...) W. i tak nie może skutecznie domagać się jej zwrotu. W uzasadnieniu uchwały w przedmiocie oddania gruntu w użytkowanie wieczyste określono, że celem działalności spółki będzie wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości obiektów służących do prowadzenia szkoły wyższej. Oczywistym jest wobec tego, iż po stronie powoda musiała istnieć wiedza, że (...) sp. z o.o. nie prowadzi działalności oświatowej. Podobnie, w umowie o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu, stwierdzono, że przedmiotem działalności pozwanej jest m. in. prowadzenie szkoły wyższej. Możliwość rozszerzenia profilu działalności o szkoły podstawowe, gimnazja i licea miała jedynie charakter potencjalny, co również było wiadome powodowi, jak wynika z uzasadnienia uchwały nr (...). Procedurami związanymi z zawieraniem umów o użytkowanie wieczyste ze strony (...) W. standardowo zajmują się pracownicy Biura (...) mający doświadczenie w tego typu transakcjach. Osoby te musiały zatem mieć pełne rozeznanie w ówczesnej sytuacji pozwanej spółki i świadomość charakteru prowadzonej przez nią działalności. Okoliczności sprawy musiały być zatem w pełni znane powodowi i w pełni musiały zostać przez niego przeanalizowane. Nie należy również tracić z pola widzenia wysokości opłaty, z której zwolniona była (...) sp. z o.o., która wynosiła 1 360 435 zł. Trudno przypuszczać, że rezygnacja z tak znacznego dochodu przez (...) W. nie była poprzedzona dokładnym sprawdzeniem sytuacji. Powyższe okoliczności przesądzają w sposób jednoznaczny, iż (...) W. nie może dochodzić od pozwanej spółki zapłaty żądanej kwoty, bowiem jest to wyłączone przez dyspozycję art. 411 pkt 1 k.c.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, iż wątpliwości na gruncie niniejszej sprawy budzi również przesłanka wzbogacenia się przez (...) sp. z o.o. kosztem (...) W.. Z nabyciem prawa użytkowania wieczystego łączył się bowiem obowiązek ponoszenia dodatkowych kosztów przez (...) sp. z o.o., takich jak opłata roczna, czy obciążenia podatkowe. Ponadto pozwana przeniosła prawo użytkowania wieczystego na (...) sp. z o.o., zatem uznać należy, iż wyzbyła się korzyści uzyskanej w związku ze zwolnieniem z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste. Przeniesienie to nie wiązało się z uzyskaniem żadnych korzyści przez pozwaną, bowiem nastąpiło ono nieodpłatnie. Zastosowanie znaleźć w tym zakresie powinien zatem art. 409 k.c., zgodnie z którym obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Jednocześnie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że brak było podstaw do stwierdzenia, że (...) sp. z o.o. powinna była liczyć się z obowiązkiem zwrotu korzyści. Zwolnienie z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nastąpiło na podstawie uchwały nr (...) podjętej przez Radę Gminy W. – U.. Pozwana, korzystając z niego miała prawo działać w zaufaniu do organów państwa i wierzyć, że podejmowane przez nie decyzje odpowiadają prawu. Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie, obywatel nie ma obowiązku kontrolowania, czy właściwy organ państwowy przyznał mu świadczenie z zachowaniem przepisów prawa. Ponadto, nie można wymagać od osoby, która otrzymała świadczenie w wykonaniu ostatecznej decyzji administracyjnej, aby liczyła się z obowiązkiem zwrotu uzyskanej korzyści dopóty nie otrzyma oficjalnej wiadomości, że ważność decyzji jest podważona we właściwym postępowaniu. Mimo, że w niniejszej sprawie nie została wydana decyzja administracyjna, powyższe stanowisko zachowuje aktualność. Uchwała nr (...) Rady Gminy W. - U. nadal funkcjonuje w obrocie, bowiem nie została stwierdzona jej nieważność. Wobec tego uznać należy, że po stronie (...) sp. z o.o. nie spełniły się przesłanki zobowiązujące do zwrotu korzyści, również w związku z dyspozycją art. 409 k.c.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o wyrażoną w art. 98 k.p.c.

**Powód -(...)W.**, zaskarżył apelacją wyrok w całości, zarzucając:

- Naruszenie art. 118 k.c. - poprzez błędne jego zastosowanie w stanie faktycznym ustalonym w niniejszej sprawie i przyjęcie, iż dochodzone przez (...) W. roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej i uległo przedawnieniu po upływie 3 lat od jego wymagalności;
- Naruszenie art. 411 k.c. - poprzez błędne zastosowanie w sytuacji, gdy roszczenie dochodzone przez (...) W. nie miało charakteru świadczenia nienależnego, a ewentualna wiedza (...) W. o braku spełnienia przez pozwaną spółkę przesłanek do zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie wyłączała możliwości dochodzenia przez (...) W. zwrotu bezpodstawnie uzyskanego przez pozwaną spółkę wzbogacenia;
- Naruszenie art. 405 k.c. - przez błędne przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie wątpliwe jest istnienie po stronie pozwanej spółki wzbogacenia kosztem (...) W., w sytuacji gdy pozwana spółka pomimo braku koniecznych ku temu przesłanek skorzystała ze zwolnienia z obowiązku uiszczenia pierwszej opłaty, którą w świetle obowiązujących przepisów winna uiścić;
- Naruszenie art. 409 k.c. - poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż pozwana spółka wyzbyła się korzyści uzyskanej ze zwolnienia z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste poprzez przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej jej przez (...)W. w użytkowanie wieczyste na podmiot trzeci;
- Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym i dowolne przyjęcie, iż powód nie pobierając od (...) Spółka z o.o. pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. (...), miał wiedzę, iż spółka nie prowadzi działalności oświatowej, a co za tym idzie, zwolnienie od przedmiotowej opłaty jej się nie należy, gdy tymczasem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności uchwały nr (...) podjętej przez Radę Gminy W.-U. i umowy notarialnej z dnia 15 listopada 2002r., Rep. A (...) wynika, iż powód był przekonany o tym, iż pozwana prowadzi działalność oświatową i na tej podstawie przysługuje jej zwolnienie z opłat za użytkowanie wieczyste;
- Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 20 stycznia 2006r. i uznanie, iż pozwana w chwili zbywania prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o. nie musiała liczyć się ze zwrotem bezpodstawnego wzbogacenia, albowiem zwolnienie zostało przyznane jej na podstawie uchwały nr (...) podjętej przez Radę Gminy W.- U., a korzystając z niego miała prawo działać w zaufaniu do organów państwa, gdy tymczasem z aktu notarialnego Rep. A nr (...) wynika, iż pozwana najpóźniej w chwili jego podpisania powzięła wiedzę, iż zwolnienie od pierwszej opłaty było jej niesłusznie przyznane i od tego czasu powinna liczyć się z obowiązkiem uiszczenia tej opłaty.

Podnosząc powyższe zarzuty, powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie XXIV Wydział Cywilny z dnia 16 lipca 2013r. - sygn. akt XXIV C 1287/12 w całości, poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, ewentualnie, w razie nieuwzględnienia wniosku z pkt I, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawienie Sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powoda wniosła o oddalenie apelacji powoda w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z protokołu wyciągu Nr (...) z(...)Sesji Rady Gminy W. - U., która odbyła się w dniu 10 października 2002 r. o godzinie 16.00 w Urzędzie Gminy W. - U. oraz N. Ośrodku (...); ul. (...); na okoliczność stwierdzenia faktu, iż Radni Rady

Gminy W. U. przy podejmowaniu uchwały wiedzieli, iż Spółka (...) nie jest uczelnią Wyższą oraz że na oddanym w użytkowanie wieczyste gruncie ma postać wzniesiony w przyszłość budynek Szkoły Wyższej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, pomimo tego, iż części z zarzutów apelacji nie można odmówić racji.

Przede wszystkim rację należy przyznać powodowi, iż Sąd Okręgowy naruszył art. 411 k.c. poprzez błędne uznanie, iż przepis ten znajduje zastosowanie na gruncie okoliczności niniejszej sprawy. Roszczenie dochodzone przez (...) W. nie miało charakteru świadczenia nienależnego. Z uzasadnienia pozwu i stanowiska powoda w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego wynika, iż powód dochodzi od pozwanej równowartości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, jako bezpodstawnie uzyskanego przez pozwaną spółkę wzbogacenia na skutek zaoszczędzenia tego wydatku. Powód w żadnej mierze nie wskazywał, by spełnił na rzecz pozwanej spółki jakiegokolwiek świadczenie.

Instytucja nienależnego świadczenia, do której niesłusznie odwołał się Sąd Okręgowy, stanowi co prawda postać bezpodstawnego wzbogacenia, ale źródłem bezpodstawnego wzbogacenia jest tutaj działanie zubożonego, mające charakter spełnienia świadczenia na rzecz bezpodstawnie wzbogaconego, a zubożony czyni to w przekonaniu, że świadczenie spełniane jest w ramach istniejącego lub powstającego właśnie zobowiązania (por. także wyrok SN z 21 listopada 1966 r., II PR 512/66, LEX nr 6075).

Powód w niniejszej sprawie nie twierdził, by doszło z jego strony do spełnienia jakiegokolwiek świadczenia, którego zwrotu domaga się od pozwanej spółki. Zatem i odwoływanie się przez Sąd Okręgowy do przepisu art. 411 pkt 1 k.c., wskazującego w jakich sytuacjach nie można żądać zwrotu nienależnego świadczenia, nie było w żaden sposób uzasadnione.

Nie ma również racji Sąd Okręgowy, twierdząc że art. 411 pkt 1 k.c. ma zastosowanie do wszystkich przypadków bezpodstawnego wzbogacenia. Przepis ten wskazuje bowiem sytuacje, w których mimo spełnienia ogólnych przesłanek zwrotu nienależnego świadczenia z art. 410 § 2 k.c., wyłączone jest roszczenie o dokonanie tego zwrotu. Chodzi w nim o wyłączenie kondykcji wynikającej z art. 410 § 2 k.c.

Roszczenie powoda o zapłatę równowartości pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego winno być ocenione z punktu widzenia przesłanek z art. 405 k.c., który stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Koniecznym było więc dokonanie oceny czy doszło do wzrostu majątku po stronie pozwanej spółki, jako podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej powoda, jako osoby zubożonej i to jednocześnie na skutek tej samej przyczyny. Poza tym koniecznym było ustalenie, czy te przesunięcia majątkowe nastąpiły bez dostatecznej *causae*, jako najszerzej rozumianej podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia, a więc bezprawnie. Sąd Okręgowy wskazał na konieczność przeprowadzenia analizy tych przesłanek, ale w istocie w swych rozważaniach ograniczył się do omówienia jednej z nich, tj. bezprawności wzbogacenia, uznając, iż zwolnienie pozwanej spółki z pierwszej opłaty w dniu zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie znajdowało podstawy z obowiązujących wówczas przepisach. Stanowisko to jest trafne. Z umowy zawartej przez strony 15 listopada 2002 r. wynika, że oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nastąpiło w celu wybudowania na tym gruncie i prowadzenie w wybudowanym budynku szkoły o profilu wyższym, prowadzącej dzienne, zaoczne i wieczorowe studia licencjackie. Szkolnictwo wyższe nie jest natomiast prowadzeniem działalności oświatowej w rozumieniu ustawy o systemie oświaty, zatem pozwana spółka nie mogła skorzystać ze zwolnienia od opłat z tytułu użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 81 ust. 1 ustawy o systemie oświaty. Poza tym pozwana spółka nie miała statusu szkoły lub placówki publicznej w rozumieniu przepisów powołanej ustawy o systemie oświaty.

Pozwana nie tylko nie wykazała, ale i nie powoływała się na przysługiwanie jej zwolnienia od opłat z tytułu użytkowania wieczystego na innej podstawie.

Zawarta przez strony umowa narusza więc bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Nieważnością dotknięte są te postanowienia umowy, które przewidują zwolnienie pozwanej spółki od opłat. Jak bowiem wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 października 2010 r. III CZP 70/10, umowa nieodpłatnego obciążenia nieruchomości należącej do gminnego zasobu nieruchomości użytkowaniem na rzecz samorządowej osoby prawnej jest nieważna. W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że obrót nieruchomościami jest w rozumieniu art. 13 ust. 1 u.g.n. jedną z postaci gospodarowania nieruchomościami. W myśl art. 12 u.g.n., powinno ono być wykonywane zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania. Przez zasady prawidłowego gospodarowania, które nie zostały ani określone, ani skatalogowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć takie reguły zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozostają w zgodzie z działem drugim przytoczonej ustawy, a zarazem są racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia.(...) W orzecznictwie podkreśla się, że przewidziane przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczenia i rygory, którym poddany został obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, mają służyć właściwemu gospodarowaniu mieniem publicznym. Wyjątki od stawianych przepisami ustawy wymagań powinny być interpretowane ściśle zarówno co do przestrzegania trybu przetargowego, jak i dopuszczalności nieodpłatnego dysponowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03, OSNC 2004, nr 10, poz. 153 oraz wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 21 marca 2007 r., I OSK 1998/06, niepubl.). Wynikająca z art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody umów - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wymienionej uchwale - ulega na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie gospodarowania nieruchomościami przez jednostki samorządu terytorialnego, istotnym ograniczeniom. Normy regulujące zasady obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi mają w większości charakter prawa publicznego i są bezwzględnie obowiązujące.(...) O rygorystycznym, z jakim ustawodawca potraktował kwestię odpłatności związaną z obrotem nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi, świadczy fakt, że możliwość odejścia od pełnej odpłatności jest ściśle ograniczona przedmiotowo i podmiotowo. Odnosi się ona bowiem jedynie do kilku czynności prawnych (sprzedaży, zamiany, obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi i oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste) oraz oznaczonych podmiotów (Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego). Wyjątki te nie mogą być interpretowane rozszerzająco (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2003 r., III CZP 46/03). Wyraźne uregulowanie wskazanych ograniczeń podmiotowych i przedmiotowych przemawia za tym, że w wypadku innych czynności prawnych i między innymi podmiotami regułą pozostaje odpłatność.

Te wszystkie rozważania, pomimo tego, że dotyczą oddania gruntu w użytkowanie, mają zdaniem Sądu Apelacyjnego pełne odniesienie do umowy o oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste. Obowiązek określania pierwszej opłaty wynika z art. 71 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, który stanowi, że za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Przepisy art. 71 ust. 1 u.g.n. mają charakter norm bezwzględnie obowiązujących, więc kwestii tu uregulowanych strony nie mogą ukształtować w umowie odmiennie. Dotyczy to przede wszystkim zasady ustalania i pobierania pierwszej opłaty oraz opłat rocznych (por. Ewa Bończak-Kucharczyk Komentarz do art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Strony mają jedynie swobodę w określeniu pierwszej opłaty w ramach limitów określonych w art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oznacza to, że sprzeczne z art. 71 u.g.n. są te postanowienia umowy z dnia 15 listopada 2002 r., które przewidują całkowite zwolnienie pozwanej spółki z pierwszej opłaty. Tym niemniej, nie można zgodzić się z powodem, iż tylko w tym zakresie można mówić o nieważności umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, bowiem w świetle art. 58 § 3 k.c. jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie może budzić wątpliwości, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością, tj. bez postanowień dotyczących pierwszej opłaty, umowa nie mogłaby być zawarta, a to z tego powodu, iż ustalenie pierwszej opłaty rocznej musi być obligatoryjnym elementem umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

W 2006 r. podjęta została próba konwalidacji nieważnej umowy poprzez ustanowienie opłaty rocznej, ale pierwsza opłata nie została przez strony określona. Rację ma zatem powód, twierdząc, iż na skutek konstytucyjnego wpisu



użytkowania wieczystego do księgi wieczystej, który to wpis do chwili obecnej nie został podważony, pozwana spółka uzyskała prawo, a nieuiszczenie pierwszej opłaty oznaczało bezprawne zaoszczędzenie wydatku.

Zgodzić się również należy z powodem, że doszło do naruszenia art. 409 k.c., bowiem błędnie Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwana spółka wyzbyła się korzyści uzyskanej ze zwolnienia z pierwszej opłaty za użytkowanie wieczyste poprzez przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości oddanej jej przez (...) W. w użytkowanie wieczyste na podmiot trzeci. Przedmiotem zbycia było bowiem prawo użytkowania wieczystego, a nie uzyskana przez pozwaną spółkę korzyść. Już zatem jedynie na marginesie wskazać należy, iż błędnym było ustalenie Sądu Okręgowego, że przeniesienie to nie wiązało się z uzyskaniem żadnych korzyści przez pozwaną, bowiem nastąpiło ono nieodpłatnie. Przeniesienie użytkowania wieczystego nastąpiło na skutek zobowiązania pozwanej spółki do wniesienia aportu. Nie była więc to czynności nieodpłatna, bowiem w zamian za aport spółka uzyskała udziały w spółce nabywającej prawo użytkowania wieczystego.

Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie z tego powodu, iż zasadnym był podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia. Co prawda powód w swej apelacji podniósł zarzut naruszenia art. 118 k.c., wskazując, iż roszczenie powoda nie jest związane z działalnością gospodarczą, tym niemniej, stanowisko to nie zasługuje na aprobatę.

Gmina, realizując zadania własne wymienione w art. 7 u.s.g. poprzez zawieranie umów mających charakter czynności z zakresu obrotu gospodarczego, jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 479<sup>2</sup> § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2013 r. I CSK 522/12). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 stycznia 2006 r. III CZP 124/05 umowa zawierana w celu realizacji zadań własnych gminy określonych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jedn. tekst: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) może stanowić transakcję handlową w rozumieniu art. 2 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz. U. Nr 139, poz. 1323 ze zm.). Należy zatem przyjąć za utrwalone w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że wykonywanie przez gminę zadań własnych nie stanowi przeszkody do przyjęcia gospodarczego charakteru prowadzonej w powyższych ramach działalności. Formułując kryteria uznania działalności za działalność gospodarczą, Sąd Najwyższy akcentuje jej stały charakter, zorganizowanie i powtarzalność podejmowanych działań, podporządkowanie zasadom racjonalnego gospodarowania oraz regułom opłacalności i zysku. W dotychczasowym orzecznictwie nie wskazywano natomiast na konieczność realizowania zarobkowego celu - za wystarczające uznawano podporządkowanie działalności regułom racjonalnego gospodarowania, polegającym na staraniach osiągnięcia maksymalnego efektu przy minimalnym nakładzie środków lub minimalnego zużycia środków dla osiągnięcia pożądanego, planowanego efektu.

W myśl art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) do zadań własnych gminy należy gospodarka nieruchomościami. Gospodarka nieruchomościami obejmuje zarządzanie tymi nieruchomościami, w tym podejmowanie działań zachowawczych. Zarządzając nieruchomościami gmina winna dochodzić wszelkich roszczeń, w tym roszczeń windykacyjnych czy roszczeń uzupełniających. Te działania winny być podporządkowane zasadzie racjonalnego gospodarowania. Zarządzając nieruchomościami gmina działa na własny rachunek i co istotne, uczestniczy w obrocie gospodarczym, o czym świadczy m. in. fakt, iż do zawarcia umowy o oddalenie gruntu w użytkowanie wieczyste doszło w ramach skorzystania ze strony ze swobody kontraktowania. W tym stanie rzeczy gospodarowanie nieruchomością, zajmowaną przez pozwaną, było działaniem w ramach działalności gospodarczej powoda. Jedynie uzupełniająco wskazać należy, iż tezę, że gospodarowanie nieruchomościami stanowi przejaw działalności gospodarczej gminy, potwierdza dotychczasowe orzecznictwo Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu uchwały z dnia 9 marca 1993 r. III CZP 156/92 Sąd Najwyższy wskazał, że prowadzona w wykonaniu zadań gminy działalność jednostek organizacyjnych (np. zakładów budżetowych) lub przedsiębiorstw, polegająca na administrowaniu budynkami stanowiącymi własność gminy, jest działalnością gospodarczą. Trzeba przy tym wskazać, że działalnością gospodarczą jest także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów. W działalności, w której dominuje podporządkowanie regułom ekonomicznym, motyw zysku (zarobku) zastępowany jest motywem racjonalnego (ekonomicznego) gospodarowania, co oznacza zamiar uzyskania maksymalnego efektu - niekoniecznie zysku - przy danym nakładzie

środków albo zamiar minimalnego zużycia tych środków w celu wykonania wyznaczonego zadania. (por. uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91 oraz uchwały z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 79, z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150 oraz z dnia 11 maja 2005 r., III CZP 11/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 48). Należy zaznaczyć, że w piśmiennictwie za działalność gospodarczą uważa się także tzw. działalność non for profit lub non profit, skupioną głównie na wspieraniu dobra publicznego lub prywatnego (w tym na realizacji własnych celów statutowych), oderwaną od celu zarobkowego.

Niewątpliwie oddawanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie jest działalnością incydentalną w działalności gminy. Działalność ta jest realizowana w sposób zorganizowany w sposób podporządkowany zasadom racjonalnego gospodarowania oraz regułom opłacalności i zysku. Jak bowiem przyjął Sąd Najwyższy w wyżej przywołanej już uchwale z dnia 20 października 2010 r. III CZP 70/10 oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste jest jedną z czynności obrotu nieruchomościami w rozumieniu art. 13 ust. 1 u.g.n., a więc jest jedną z postaci gospodarowania nieruchomościami. W myśl art. 12 u.g.n., powinno ono być wykonywane zgodnie z zasadami prawidłowego gospodarowania. Przez zasady prawidłowego gospodarowania, które nie zostały ani określone, ani skatalogowane w ustawie o gospodarce nieruchomościami, należy rozumieć takie reguły zarządzania i rozporządzania nieruchomościami oraz korzystania z nich, które pozostają w zgodzie z działem drugim przytoczonej ustawy, a zarazem są racjonalne z ekonomicznego punktu widzenia.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można uznać, by sam fakt, iż powódka dochodzi wydania bezpodstawnie uzyskanej korzyści w związku z zawartą przez strony umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie pozwalał na uznanie, iż roszczenie to nie jest związane działalnością gospodarczą gminy. Otóż, powódka dochodzi wydania tych korzyści, uznając, że pozwana, jako użytkownik wieczysty winna ponosić opłaty w pełnej wysokości jak inne podmioty, którym grunty zostały oddane w użytkowanie wieczyste, a żądanie wydania niepodstawnie uzyskanej korzyści jest motywowane zabezpieczeniem interesów ekonomicznych gminy, a więc jest to działanie podporządkowane zasadom racjonalnego gospodarowania oraz regułom opłacalności. W wyroku z dnia 8 listopada 2013 r. I CSK 34/13 Sąd Najwyższy wskazał, że do sfery działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej zaliczyć należy czynności związane z zarządaniem nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, a w ramach tego zarządu - czynności zmierzające do zabezpieczenia interesów majątkowych członków spółdzielni, w tym dochodzenie roszczeń w celu ochrony mienia spółdzielni przed uszczupleniem, przykładowo roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości spółdzielni bez tytułu prawnego (por. uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2002 roku, III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149) czy zwrotu nienależnie uiszczonych przez spółdzielnię opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W ocenie Sądu Apelacyjnego uwagi te mają pełne odniesienie do działalności gminy, gdy ta podejmuje działania w celu zabezpieczenia swych interesów majątkowych, a za takie uznać należy dochodzenie od swego kontrahenta bezpodstawnie uzyskanych korzyści.

Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą wynikać z różnych zdarzeń prawnych, które nie muszą być związane ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy. Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (w tym: oparte na konstrukcji nienależnego świadczenia) mogą być zakwalifikowane jako pozostające w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i w konsekwencji przedawniać się w terminie trzech lat. Nie oznacza to jednak, żeby każde działanie osoby prowadzącej działalność gospodarczą należało kwalifikować jako pozostające w związku z tą działalnością i podobnie - każde roszczenie dochodzone przez ten podmiot. Czynności podejmowane przez podmiot gospodarczy wchodzą w zakres jego działalności gospodarczej, gdy pozostają w normalnym, funkcjonalnym związku z tą działalnością, w szczególności podejmowane są w celu realizacji zadań związanych z przedmiotem działalności tego podmiotu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSNCP 1992, nr 12, poz. 225). Wykładnia art. 118 k.c. dokonana w uchwale z dnia 14 maja 1998 r., III CZP 12/98 została potwierdzona w kolejnych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. wyroki z dnia 1 października 1998 r., I CKN 558/98, niepubl.; z dnia 26 listopada 1998 r., I CKU 108/98, niepubl.; z dnia 3 października 2008 r., I CSK 155/08, niepubl.).

Wykładni art. 118 k.c. w zakresie odnoszącym się do pojęcia "roszczenie związane z działalnością gospodarczą" dokonuje się z uwzględnieniem ratio legis uregulowania zawartego w tym przepisie. Wprowadzając krótszy,

trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, ustawodawca uwzględnił wymagania prawidłowego funkcjonowania gospodarki rynkowej. W stosunkach między profesjonalistami roszczenia powinny być realizowane sprawnie i szybko. Instrumentem skłaniającym podmioty gospodarcze do takiego sprawnego działania jest krótki, trzyletni termin przedawnienia. Jego zastosowanie wymaga jednak w stosunkach między podmiotami istnienia partnerstwa w obrocie gospodarczym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego na gruncie okoliczności niniejszej sprawy można mówić o takim partnerstwie, bowiem umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste została zawarta na skutek swobody kontraktowania, a nie na skutek konieczności realizacji jakiegokolwiek roszczenia przyznanego pozwanej spółce. Dlatego nie jest uprawnione odwoływanie się przez powoda do wyroku z dnia 17 grudnia 2003 r. IV CK 2988/02, iż roszczenie o zapłatę pierwszej opłaty rocznej, dochodzone przez gminę od spółdzielni na podstawie art. 2c ust. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.), nie jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Pogląd ten został bowiem wypowiedziany w sprawie, gdzie przedmiotem sporu była pierwsza opłata z tytułu użytkowania wieczystego, lecz użytkowanie wieczyste było ustanowione na skutek roszczeń przyzanych przez ustawodawcę w art. 2c ust. 6 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm.). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że o uznaniu za działalność gospodarczą określonych czynności faktycznych, czy też prawnych, podejmowanych w ramach gospodarki nieruchomości, decyduje będzie aktywny i dynamiczny charakter podejmowanych działań. Nie może być uznana za gospodarczą działalność o charakterze pasywnym, ograniczająca się do zawarcia ze spółdzielnią, w następstwie realizacji roszczenia przysługującego jej z mocy prawa, umowy o oddanie bez przetargu gruntu w użytkowanie wieczyste czy też zgłoszenia - jak w analizowanym przypadku - roszczenia o zapłatę przez spółdzielnię pierwszej opłaty rocznej w związku ze zbyciem użytkowania wieczystego przed upływem dziesięciu lat od jego ustanowienia (art. 2c ust. 2 i 6 u.zm.u.g.g.). Podobne kryterium przyjmowane jest w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz Naczelnego Sądu Administracyjnego przy ocenie działalności gmin w zakresie gospodarowania mieniem. Wskazuje się, że o tym, czy gospodarowanie mieniem (m.in. wynajem lokali) stanowi działalność gospodarczą, decyduje aktywny charakter podejmowanych działań. Przesądzającym czynnikiem jest „zamierzony charakter wykonywanej działalności, jej rozmiar, organizacja przedsięwzięcia, a także sposób i stopień przygotowania przedmiotów i środków prowadzenia działalności”.

Podsumowując, roszczenia powoda, jako związane z działalnością gospodarczą, podlegają 3-letniemu terminowi przedawnienia. Bieg tego terminu, jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, winien być liczony od dnia zawarcia umowy, zatem powództwo zostało wytoczone po upływie terminu przedawnienia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny apelację powoda, jako niezasadną, oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c.

Apelacja powoda została oddalona, dlatego też o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2 w związku z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 461).
