

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie II Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	<b>SSO Mariusz Łodko</b>
Protokolant:	Sekretarz sądowy Przemysław Mazur

po rozpoznaniu w Warszawie na rozprawie w dniu 04 października 2013 r.

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.**

przeciwko **Miastu (...)**

o zapłatę

I. powództwo oddala;

II. zasądza od **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.** na rzecz **Miasta (...)** kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. (dalej także **Powód**) wniosła o: zasądzenie od Miasta (...) (dalej także **Pozwany**) kwoty w wysokości 235 182 zł wraz z odsetkami od dnia 24 czerwca 2011 do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko Powód podniósł, iż w latach 60 i 70 XX wieku Powodowa Spółdzielnia, nosząca wówczas nazwę (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. otrzymała od właściwej jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa nieruchomości położone w W. w D. W. celem ich zabudowania pod budownictwo mieszkaniowe. Aktem notarialnym z dnia 24 czerwca 1964 r., oddającym nieruchomości w użytkowanie wieczyste na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., Spółdzielnia otrzymała bonifikatę w wysokości 50 % opłaty rocznej należnej za użytkowania wieczystego. W dniu 10 września 1994 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uległa podziałowi na dziewięć Spółdzielni, a (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zmienił nazwę na Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). (...) oddane Spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste to działki ewidencyjne, oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...) w rejonie ulic (...). Udzielona aktem notarialnym bonifikata w opłatach rocznych nie została zmieniona ani Miasto (...) D. W. naliczając Spółdzielni Mieszkaniowej (...) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez szereg lat, aż do 2012 roku nie stosowało tej bonifikaty, wzywając do należności w pełnej wysokości, skutkiem czego Spółdzielnia nieświadomie uiszczała opłaty roczne w wysokości zawyżonej. Miasto (...) dokonując kolejnych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, oraz w 2010 roku (a także dokonując uprzednich podwyżek opłaty rocznej) pomijało udzieloną w/w aktami notarialnymi 50% bonifikatę i żądało od użytkownika wieczystego opłat w wysokości nieuwzględniającej udzielonej bonifikaty. Jako podstawę prawną roszczenia Powódka wskazał art. 410 § 2 k.c. Powód domaga się zwrotu kwoty 235 212 zł tytułem nadpłaty opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, którą uiszczał rocznie w wysokości 78 404 złotych, a przy zastosowaniu przysługującej bonifikaty winien uiszczać należności w kwocie 39 202 zł.

Pozwany żądania nie uznał i wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu z wyszczególnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o odrzucenie pozwu. Uzasadniając w pierwszej kolejności zarzut niedopuszczalności drogi sądowej wskazał, iż nie został wyczerpany przez powoda tryb, o którym mowa w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, póź. 651 ze zm.). W przypadku nieuzasadnionej aktualizacji opłaty rocznej, użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo złożenia stosownego wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a następnie w razie niekorzystnego orzeczenia SKO sprzeciwu do sądu. Wobec tego, że powód nie wyczerpał owego trybu uzasadniony jest wniosek o odrzucenie pozwu.

Odnosząc się do materialnej podstawy żądania, Pozwany podniósł zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, jako dochodzonego w związku z prowadzeniem przez Spółdzielnię działalności gospodarczej. Powołując się na poglądy Sądu Najwyższego, zarzucił, iż spółdzielnia, jako dobrowolne zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą, której przeciwstawiona została jedynie działalność społeczna i oświatowo - kulturalna. Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być nie tylko budowanie domów, ale i udzielanie pomocy członkom w budowie takich obiektów oraz budowa lub nabywanie budynków w celu wynajęcia lub sprzedaży. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie członków oraz może prowadzić inną działalność gospodarczą, na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie. W pojęciu zarządu nieruchomościami, będących w użytkowaniu wieczystym Powoda, kwalifikowanego, jako prowadzenie działalności gospodarczej, mieści się dokonywanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Dotyczy to także roszczeń dochodzonych, jako zwrot świadczenia nienależnego. Nadto zastosowanie ma art. 411 pkt 1 K.c., który stanowi, że 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. Powodowi znana była treść aktu notarialnego ustanawiającego użytkowanie wieczyste, przewidującego zastosowanie bonifikat, a w takim wypadku nie można uznać, że spełnienie świadczenia nie nastąpiło ani z zastrzeżeniem zwrotu, ani w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej. Nie można też podzielić poglądu, że Powód działał pod wpływem błędu. Użytkownik wieczysty, zawarł umowę ustanowienia użytkowania wieczystego aktem notarialnym przed notariuszem, który to akt jak wynika z jego treści został wcześniej odczytany przed podpisaniem przez strony i Notariusza. Nie może powód zasłaniać się nieznaną sobie tego, co podpisywał i wskazywać, że błąd wywołała druga strona czynności. Ponadto, zgodnie z brzmieniem art. 409 K.c. 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. Oczywiście jest, że Pozwany nie jest już wzbogacony o uzyskane korzyści, wynikające z ewentualnej nadpłaty opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste za przeszłe lata budżetowe. Pozwany, jako jednostka podlegająca ustawie o finansach publicznych jest zobligowany corocznie sporządzać budżet, który jest planem wydatków i przychodów i wszystkie przychody uzyskane w roku zostają wydatkowane na różne cele przewidziane w budżecie m.st. Warszawy. Pozwany wyżył się korzyści przez rozdysponowanie środków finansowych w danym roku zgodnie z przewidywanymi wydatkami w budżecie a nie mógł, ani nie powinien być liczyć się z obowiązkiem zwrotu skoro powód nie ubiegał się o zwrot i nie kwestionował aktualizacji opłaty zawartej w kolejnych wypowiedzeniach, zgodnie z trybem przewidzianym w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

W latach 60 i 70 XX wieku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. otrzymała od Skarbu Państwa, nieruchomości położone w W. w D. W. celem ich zabudowania pod budownictwo mieszkaniowe. Aktem notarialnym z 24 czerwca 1964 r., nieruchomości zostały oddane na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. w użytkowanie wieczyste. Aktem tym jednocześnie ustalono, że Spółdzielnia ma bonifikatę w wysokości 50 % opłaty rocznej należnej za użytkowania wieczystego. W dniu 10 września 1994 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uległa podziałowi na dziewięć spółdzielni, a (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zmienił nazwę na Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). (...) oddane Spółdzielni mieszkaniowej w użytkowanie wieczyste to działki ewidencyjne, oznaczone numerami ewidencyjnymi: (...) (...) w rejonie ulic (...).

**Dowód: akt notarialny: nr (...) z dnia 24 czerwca 1964 r. k. 19 - 22; decyzja podziałowa nr 24 k. 17 - 18; postanowienia z dnia 29 września 1994 k. 33; odpisy ksiąg wieczystych k. 23, 65 - 192;**

Miasto (...) D. W. naliczając Spółdzielni Mieszkaniowej (...) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przez szereg lat, aż do 2012 roku nie stosowało tej bonifikaty, wzywając do zapłaty należności w pełnej wysokości, skutkiem czego Spółdzielnia uiszczala opłaty roczne w wysokości zawyżonej. Miasto (...) dokonując kolejnych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, oraz w 2010 roku, a także dokonując uprzednich podwyżek opłaty rocznej, pomijało udzieloną w/w aktami notarialnymi 50% bonifikatę i żądało od użytkownika wieczystego opłat w wysokości nieuwzględniającej udzielonej bonifikaty. Opłaty roczne za lata 2002 – 2007 były regulowane w terminie za każdy rok do 31 marca danego roku, za który należna była opłata roczna.

**Dowód: oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej w 1998 roku: uchwały Zarządu D. 349/98 k. 16; oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej w 2010 roku k. 40 - 64; pisma wzywające pozwanego do podania kwoty należności z dnia 7 lutego 2013 roku k. 36; zestawienie niezapłaconych należności na dzień 29.03.2012 r. k. 37; zestawienie opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2012 roku k. 38;**

Pismem z dnia 25 stycznia 2012 roku Miasto (...) przyznało ustalenie bonifikaty w wysokości 50 % i dokonanie nadpłaty w okresie 2001 - 2011 natomiast pismem z dnia 17 lutego 2012 roku odmówiła zapłaty.

**Dowód: pismo (...) D. W. z dnia 25 stycznia 2012 r.; pismo (...) z dnia 17 lutego 2012 roku k. 15**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w oświadczeniu z dnia 13 listopada 2011 r., uchyliła się od skutków oświadczenia woli w zakresie płatności kolejnych opłat rocznych. Spółdzielnia powołała się na działanie w błędzie, co do wysokości opłat rocznych, wywołany przez Miasto (...) wezwaniem do zapłaty opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów spółdzielni, naliczane bez uwzględnienia bonifikaty.

**Dowód: oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej w 1998 roku: uchwały Zarządu D. 349/98 k. 16; oświadczenia o aktualizacji opłaty rocznej w 2010 roku k. 40 - 64; pismo z dnia 13 grudnia 2011 r. k. 27 – 32; pisma wzywające pozwanego do podania kwoty należności z dnia 7 lutego 2013 roku k. 36; zestawienie niezapłaconych należności na dzień 29.03.2012 r.; pismo z dnia 21.03.2012 r. k. 38 - 39; zestawienie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2012 roku;**

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) bezskutecznie wzywała Miasto (...) do uregulowania przedmiotowej sprawy poprzez zwrot nadpłaconych kwot, jak również skierowała zawezwanie do próby ugodowej w 2012 roku.

**Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 19 maja 2011 roku k. 25 -26; zawezwanie do próby ugodowej k. 34 – 35, prowadzone w sprawie II Co 1095/12 przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Woli – okoliczność niesporna;**

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo jest niezasadne z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia zgłoszonego roszczenia.

Kluczowym zagadnieniem dla rozstrzygnięcia w sprawie, z uwzględnieniem podniesionego zarzutu przedawnienia było ustalenie, czy zgłoszone przez Spółdzielnię roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia spełnionego przez nią na rzecz Miasta S. (...) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, w zawyżonej wysokości, było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z art. 118 k.c. dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, termin przedawnienia roszczeń wynosi trzy lata.

Problematyka dotycząca charakteru roszczeń Spółdzielni mieszkaniowych przeciwko różnym podmiotom –w zakresie ustalenia, czy mają one związek z prowadzoną działalnością gospodarczą, czy też nie, był przedmiotem orzecznictwa Sądu Najwyższego, Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz sądów powszechnych. Oceniając roszczenia spółdzielni mieszkaniowej przeciwko wykonawcy umowy o roboty budowlane, Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia

6 grudnia 1991 roku (sygn. akt III CZP 117/91, OSNC 1992/5/65) przyjął, że sprawa z powództwa spółdzielni mieszkaniowej przeciwko wykonawcy robót budowlanych o roszczenia z tytułu rękojmi za wady fizyczne obiektu budowlanego jest sprawą gospodarczą w rozumieniu art. 479<sup>1</sup> § 1 k.p.c. Dokonując oceny charakteru działalności spółdzielni na gruncie ówczesnie obowiązujących przepisów, regulujących ustrój i zasady działalności spółdzielni mieszkaniowej, zawartych w prawie spółdzielczym (ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.), Sąd Najwyższy wskazał, że „artykuł 1 tego prawa, definiując spółdzielnię, wśród cech składających się na to pojęcie wymieniał prowadzenie działalności gospodarczej. Statut każdej spółdzielni, podobnie jak i wpis do rejestru, powinien określać m.in. przedmiot jej działalności gospodarczej (art. 5 § 1 pkt 3, art. 10 § 1 pkt 2). Prowadzenie tej działalności odróżnia spółdzielnię od innych organizacji o charakterze zrzeszeniowym. Innymi słowy, organizacja nie prowadząca działalności gospodarczej, mimo posiadania innych charakterystycznych dla spółdzielni cech, nie jest spółdzielnią w rozumieniu art. 1. Działalność gospodarcza stanowi przy tym jedną z dwóch podstawowych funkcji spółdzielni; prowadząc ją spółdzielnia powinna kierować się w szczególności potrzebami zrzeszonych członków. Według § 1 art. 204 przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia może: 1) przydzielać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących jej własność, 2) budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, 3) udzielać pomocy członkom w budowie przez nich domów mieszkalnych; statut powinien określać, w jakich formach, spośród wyżej wymienionych, spółdzielnia zaspokaja potrzeby mieszkaniowe członków (art. 204 § 2 i 3). Spółdzielnia może także przejmować nie stanowiące jej własności budynki w administrację, jeżeli jest to gospodarczo i społecznie uzasadnione (art. 204 § 4). W ramach określonej w przytoczonym artykule działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej odróżnia się działalność zasadniczą, zmierzającą do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, oraz działalność mającą na celu zaspokojenie potrzeb gospodarczych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku (por. np. art. 238 i 239).”

Na gruncie obecnie obowiązującej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 roku Nr 119. poz. 1116) celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu, a spółdzielnia mieszkaniowa, nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Przedmiotem działalności spółdzielni może być: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu (art. 1 ust. 1-2 ustawy). Przy czym, jak stanowi art. 1 ust. 6 omawianej ustawy spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. W ocenie Sądu Okręgowego, na gruncie obecnie obowiązujących przepisów, można uznać, że działalność opisana w art. 1 ust. 1 – 2 również może stanowić działalność gospodarczą, skoro w art. 1 ust. 6 ustawy wskazuje się na „inną działalność gospodarczą” niż określona w art. 1 ust. 1 omawianej ustawy. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 roku (sygn. akt III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149, lex 52265) w której stwierdził, że „roszczenie spółdzielni mieszkaniowej oparte na podstawie prawnej z art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c.” Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że „przepis art. 1 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. - dalej "Pr.spółdz.") stanowi, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Działalność ta w art. 1 § 2 przeciwstawiona została

jedynie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, a zatem działalność, która nie może być zakwalifikowana, jako działalność społeczna i oświatowo - kulturalna jest - w rozumieniu Prawa spółdzielczego - działalnością gospodarczą, a roszczenia wynikające z takiej działalności są roszczeniami związanymi z jej prowadzeniem. Ten kierunek wykładni znalazł pełne potwierdzenie w art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 1, poz. 27 ze zm.), który między innymi stanowi, że przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej może być nie tylko budowanie domów, ale i udzielanie pomocy członkom w budowie takich obiektów oraz budowa lub nabywanie budynków w celu wynajęcia lub sprzedaży. Z przepisu tego wynika też, że spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte mienie członków oraz może prowadzić inną działalność gospodarczą, na zasadach określonych w odrębnych przepisach i statucie. Wykładnia językowa oraz systemowa tego przepisu uzasadnia wniosek, że zarząd nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni stanowi obligatoryjną działalność gospodarczą tej kategorii spółdzielni. Pojęcie zarządu mieniem nie jest zdefiniowane w Prawie spółdzielczym, dla ustalenia jego treści można, zatem odwołać się do określenia pojęcia zarządu, funkcjonującego na gruncie kodeksu cywilnego. Trzeba w związku z tym przyjąć, że w ramach sprawowanego zarządu spółdzielnia ma obowiązek podejmowania czynności zachowawczych. Zarządzając majątkiem, który stanowi prywatną własność członków spółdzielni (art. 3 Prawa spółdzielczego), spółdzielnia powinna dochodzić wszelkich roszczeń, w tym wynikających z praw rzeczowych, np. roszczenia windykacyjnego czy roszczeń uzupełniających.”

Z kolei w postanowieniu z dnia 20 października 1999 roku (sygn. akt III CKN 372/98, OSNC 2000/4/81, Lex 38863) Sąd Najwyższy przyjął, że „roszczenia spółdzielni mieszkaniowej wobec banku z tytułu rozliczenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań w celu przydzielania ich członkom mają związek z działalnością gospodarczą w rozumieniu art. 118 k.c.” W orzeczeniu tym, Sąd Najwyższy wskazał, że „działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana "do wewnątrz", w ramach stosunków członkowskich nie ma charakteru gospodarczego, natomiast może być tą działalnością wobec innych przedsiębiorców, zwłaszcza w toku budowy (art. 204 § 2 pkt 2, 3) lub administrowania cudzymi zasobami albo swobodnego gospodarowania własnymi lokalami (art. 204 § 4 i 5 prawa spółdzielczego).” Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 stycznia 2011 roku (sygn. akt II CNP 52/10, Lex 896576) w którym stwierdził, że „działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednorodnego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, bowiem członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności, natomiast prowadzona "na zewnątrz" na rzecz innych przedsiębiorców lub polegająca na administrowaniu cudzymi zasobami ma charakter gospodarczy.” Z kolei w wyroku z dnia 12 marca 2004 roku (sygn. akt II CK 53/03, LEX nr 172796) Sąd Najwyższy stwierdził, że „spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy. Jeżeli zgłoszone przez nią roszczenie dotyczy inwestycji podjętej bezpośrednio w celu zapewnienia spółdzielcom zasilania budynków w energię elektryczną, koniecznego dla prawidłowego korzystania z budowanych w ramach spółdzielni domów jednorodzinnych, to tego rodzaju roszczenie musi być traktowane, jako ulegające przedawnieniu w terminie 3-letnim. Konsekwencją oparcia roszczenia na podstawie z art. 405 k.c. nie musi być zastosowanie 10-letniego terminu przedawnienia. Termin 3-letni, w którym przedawniają się roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, odnosi się do wszelkich roszczeń funkcjonalnie związanych z tego rodzaju aktywnością, niezależnie od ich podstawy prawnej, chyba że przepis szczególnie przewiduje jeszcze krótszy termin przedawnienia.”

Podzielając powyższe wnioski, wynikające z cytowanych orzeczeń Sądu Najwyższego oraz ich uzasadnień, w ocenie Sądu rozpoznającego sprawę, roszczenie Spółdzielni przeciwko, wynikające z regulowania opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Spółdzielnię. Spółdzielnia mieszkaniowa, w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków w ramach art. 1 ust. 1-2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadziła i prowadzi działalność gospodarczą. W ramach tej działalności uiszczala opłaty roczne z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Czynności te były podejmowane w ramach ogólnie pojętego zarządu nieruchomością wspólna, a w zakresie tych czynności, było dochodzenie przez Spółdzielnię roszczeń, w tym roszczeń z tytułu nienależnie spełnionego świadczenia. Uiszczanie opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu nie było działalnością Spółdzielni skierowaną „do wewnątrz” Spółdzielni, w ramach stosunków członkowskich,

lecz do podmiotów zewnętrznych – Miasta (...) i była ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Przy czym bez znaczenia pozostawała kwestia osiąganego przez Spółdzielnię zysku z tego tytułu. Zgodnie z utrwalonym poglądem, uzyskiwanie zysku z prowadzonej działalności, nie jest wymogiem koniecznym do kwalifikowania danej czynności, jako działalności gospodarczej. W konsekwencji powodowa Spółdzielnia winna być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy, którzy posiadają w wieczystym użytkowaniu grunty należące do Miasta (...). W konsekwencji przyjmując, że roszczenie powodowej Spółdzielni było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, roszczenie o zwrot nienależnie uiszczonych świadczeń z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu uległo przedawnieniu w okresie 3 lat od terminu wymagalności. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2012 roku (sygn. akt III CSK 282/11, LEX nr 1212813) przyjął, że „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. Związanie roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z prowadzeniem działalności gospodarczej ma miejsce niezależnie od tego, czy status przedsiębiorcy służy wzbogaconemu czy zubożonemu. 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. Z kolei Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 kwietnia 2011 roku (sygn. akt VI ACa 1168/10, Lex nr 852459) przyjął, że „przepis art. 410 k.c. regulujący instytucję nienależnego świadczenia nie określa terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia, co nakazuje odwołać się w tym zakresie do reguł ogólnych art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Termin "niezwłocznie" wskazany w art. 455 k.c., nie oznacza natychmiastowej powinności świadczenia. Dłużnik zważywszy na rodzaj i rozmiar świadczenia, bez nieuzasadnionej zwłoki powinien móc przygotować przedmiot świadczenia. W tym znaczeniu, jeśli wierzyciel wyznaczy zbyt krótki termin spełnienia świadczenia, to nie jest on dla dłużnika wiążący, a roszczenie wynikające ze zobowiązania bezterminowego, obejmującego zwrot nienależnie spełnionego świadczenia, staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. w związku z art. 455 k.c.) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego, co do przysługiwania mu roszczenia kondycyjnego.” Co więcej, w orzeczeniu tym Sąd Apelacyjny w Warszawie wskazał, że „do roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia zastosowanie ma art. 118 k.c. w zakresie, w jakim przewiduje skrócenie do trzech lat terminu przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej.”

Należy zauważyć, że w przypadku spełnienia świadczenia przez powodową Spółdzielnię mieszkaniową poszczególnych świadczeń z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie, zgłoszone w niniejszej sprawie roszczenie z tego tytułu podlegało przedawnieniu odrębnie za każdy rok z osobna, a początkiem biegu terminu przedawnienia były daty uiszczenia przez powódkę kolejnych opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania. Powód miała możliwość, a wręcz powinność, zgłoszenia żądania zwrotu nienależnie spełnionego świadczenia pozwanemu Miastu (...) już w dacie jego spełnienia, należy przyjąć, że każde z jej jednostkowych roszczeń dotyczących lat 2002 – 2007 obejmujących globalnie kwotę 235 182 złote, uległo przedawnieniu na długo przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, bowiem żądanie zwrotu ostatniej nadpłaty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu za 2007 rok, uległo przedawnieniu w 2010 roku. Zgodnie z brzmieniem art. 120 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne, a staje się wymagalne wówczas, kiedy wierzyciel może skutecznie żądać od dłużnika zadośćuczynienia jego roszczeniu. Inaczej definiując, jest to stan, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności i jest to stan potencjalny o charakterze obiektywnym. W przypadku roszczenia spełnionego nienależnie jest to dzień, w którym Powód spełnił swoje świadczenie i uiścił opłatę roczną za dany rok, czyli postąpił sprzecznie ze swoim obowiązkiem. Brak wiedzy, co do spełnionego nienależnie świadczenia ma inny walor, dla oceny na podstawie art. 411 k.c., czy żądanie zwrotu jest dopuszczalne, inny dla oceny wymagalności roszczenia o zwrot nienależnie spełnionego świadczenia, na potrzeby ustalenia, czy doszło do jego przedawnienia. W pierwszym wypadku należy ustalać nie powinność zachowania, ale czy świadczący faktycznie miał wiedzę o tym, że

spełnia świadczenie nienależnie, zaś w przypadku ustalenia początku biegu terminu przedawnienia takiego roszczenia, istotne jest, kiedy, przy obiektywnym zachowaniu zasad staranności mógł i powinien zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. W takim wypadku zasadne jest uznanie, iż roszczenie o zwrot poszczególnych nadpłat z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, stawało się wymagalne w dniu dokonywania nadpłat z tego tytułu. Stanowisko takie wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2001 r. (VCKN 769/00), stwierdzając, iż „roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego już taki charakter w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili.” W rozpoznawanej sprawie, Powód świadczył już nienależnie w dacie spełnienia świadczenia, zatem roszczenie o jego zwrot było wymagalne już od tego momentu i od daty spełnienia należy liczyć bieg terminu przedawnienia. Z twierdzeń faktycznych Powoda oraz zarzutów Pozwanego nie wynika, iż Powód płacił należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w datach późniejszych niż wymagalny termin regulowania należności z tego tytułu, czyli do 31 marca danego roku, za który należna była opłata (zestawienie niezapłaconych należności k. 37).

Biorąc pod uwagę powyższe, orzeczono jak wyżej.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c., w związku z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 roku, Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).