Przedawnienie roszczeń o bezumowne korzystanie z gminnych nieruchomości

1.7.2026 - | Sąd Najwyższy

Sąd Najwyższy 20 maja 2026 r. w sprawie II CSKP 950/23 rozstrzygnął problem dotyczący terminu przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych.

Sąd Najwyższy 20 maja 2026 r. w sprawie II CSKP 950/23 rozstrzygnął problem dotyczący terminu przedawnienia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gminnych.

Zastanawiając się nad kwestią czy w tego rodzaju okolicznościach dochodzone roszczenie należy uznać za związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, co w świetle art. 118 k.c. powinno prowadzić do zastosowania skróconego trzyletniego terminu przedawnienia, czy też zastosowanie winien mieć ogólny termin przedawnienia, Sąd Najwyższy wskazał, iż należy dostrzec charakterystykę czynności składających się na gospodarowanie gminnym zasobem nieruchomości, określonych w art. 25 ust. 2 i 2a w zw. z art. 23 ust. 1 u.g.n. Przypominając swoje wcześniejsze orzecznictwo Sąd Najwyższy podkreślił, iż czynności te mają charakter zorganizowany i powtarzalny, oparty o sporządzane cyklicznie plany, obejmujące m.in. prognozy co do udostępniania nieruchomości należących do gminnego zasobu i związanego z tym poziomu wydatków i wpływów. Czynności te wiążą się niewątpliwie z funkcjonowaniem w obrocie gospodarczym (np. art. 23 ust. 1 pkt 4, 5, 7 i 7a w zw. z art. 25 ust. 2 u.g.n.) i powinny być realizowane zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n.), co odpowiada formułowanemu w orzecznictwie i piśmiennictwie kryterium poddania działalności zasadzie racjonalnego gospodarowania.

W świetle w art. 25 ust. 2 i 2a w zw. z art. 23 ust. 1 u.g.n. każda nieruchomość wchodząca w skład gminnego zasobu powinna być objęta aktywnością gminy, a do przejawów tej aktywności – mieszczących się w granicach racjonalnego gospodarowania zasobem – należy zaliczyć nie tylko zbywanie nieruchomości oraz oddawanie ich w dzierżawę i użytkowanie lub wynajmowanie, lecz także ich ewidencjonowanie i – w razie potrzeby – kalkulację oraz dochodzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez inny podmiot. Działania te składają się na prawidłowy zarząd gminnym zasobem nieruchomości, przy czym zarząd ten, w zależności od sytuacji prawnej i faktycznej, w jakiej znajduje się konkretna nieruchomość, może przybierać różne formy.

To od gminy zależy, jakie czynności – kierując się zasadą racjonalnego gospodarowania – podejmie w związku z bezumownym korzystaniem z jej nieruchomości, w tym, czy zażąda wydania nieruchomości i następnie udostępni ją do korzystania – na podstawie umowy – innemu podmiotowi, zaoferuje korzystanie z nieruchomości na podstawie umowy, a w razie odmowy – zażąda jej wydania, czy będzie tolerowała stan bezumownego korzystania z nieruchomości, dochodząc następnie wynagrodzenia. Decyzje te i związane z nimi działania wchodzą w zakres gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości, czego nie zmienia to, że w niektórych sytuacjach faktyczna swoboda gminy w tej materii może być ograniczona, np. ze względu na toczący się spór sądowy.

W tym kontekście Sąd Najwyższy podkreślił, iż nie ma dostatecznych podstaw, by odmiennie oceniać z punktu widzenia przedawnienia roszczenie z tytułu bezumownego korzystania w zależności od tego, czy podstawą wejścia przez korzystającego w posiadanie nieruchomości była uprzednia umowa, czy inne zdarzenia, o ile oczywiste jest, że nieruchomość (a szerzej – rzecz) nie może zostać wykorzystana w inny sposób niż w celu prowadzenia działalności gospodarczej. Innymi słowy, roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy jest związane z prowadzeniem działalności

gospodarczej, nawet jeżeli właściciel nie miał tej rzeczy wcześniej w swoim władztwie, o ile rzecz może zostać wykorzystana wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej.

Wyrok SN z dnia 20 maja 2026 r. z uzasadnieniem (sygn. akt II CSKP 950/23)

https://www.sn.pl/aktualnosci/SitePages/Komunikaty_o_sprawach.aspx?ItemID=1319&ListName=Komunikaty_o_sprawach