

Sygn. akt V ACa 642/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SA Artur Lesiak (spr.)
Protokolant:	Sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 28 maja 2013 r. sygn. akt I C 713/12

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn.akt V ACa642/13

## UZASADNIENIE

Powód (...) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) na jego rzecz kwoty 112.307 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód podał, iż w dniu 31 grudnia 2001 roku (...) w likwidacji z siedzibą w W. - której powód jest następcą prawnym - zawarła z pozwanym umowę użyczenia gruntu stanowiącego(...)(...) relacji (...) łącznej długości 12 km. Na mocy § 2 ust. 2 umowy na pozwanym ciążył obowiązek ponoszenia kosztów utrzymania, eksploatacji oraz innych opłat dotyczących nieruchomości. W ocenie powoda, poprzez inne opłaty rozumieć należy także podatek od nieruchomości. Pozwany następnie użyczył powyższy grunt (...) sp. z o.o. w Ż., która początkowo uiszczala tenże

podatek po czym wniosła o stwierdzenie nadpłaty za lata 2004 -2010. W rezultacie tego powód zapłacił zaległość w podatku od nieruchomości w kwocie dochodzonej pozwem.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 12 października 2012 roku Sąd Okręgowy w B. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany (...) w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, iż nie można z treści § 2 ust. 2 umowy wywieść wniosku, że zgodnym zamiarem stron było przerzucenie na biorącego do używania ciężaru uiszczenia podatku od nieruchomości. Gdyby strony miały taki zamiar, to zostałyby to wprost uregulowane w umowie, zważywszy na fakt, iż z mocy prawa obowiązek zapłaty tego podatku spoczywa na powodzie. Brak w umowie jakichkolwiek postanowień odnośnie sposobu uiszczenia przez pozwanego równowartości tego podatku powodowi oraz ewentualnych sankcji w przypadku braku zapłaty, wskazuje również na okoliczność, że intencją stron nie było obarczenie pozwanego koniecznością uiszczenia podatku od nieruchomości. Ponadto pozwany nie zabezpieczył na ten cel żadnych środków swoim budżecie, co także przemawia za słusznością jego stanowiska.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił

powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania Sądu I instancji.

Umową z dnia 31 grudnia 2001 roku (...) w likwidacji w W. - poprzednik prawny powoda(...) - jako użytkownik wieczysty oddał pozwanemu (...) do bezpłatnego używania grunt stanowiący (...): (...) o łącznej długości 12 km, według załączonego do umowy wykazu działek (§ 1). W § 2 ust. 2 umowy wskazano, iż koszty utrzymania, eksploatacji oraz inne opłaty dotyczące nieruchomości, przez które przebiega powyższa linia, ponosi biorący do używania. Umowa nie zawierała żadnego zapisu dotyczącego ewentualnego sposobu rozliczenia pomiędzy stronami konieczności ponoszenia podatku od nieruchomości. Projekt umowy został sporządzony przez zespół radców prawnych poprzednika prawnego powoda. Stan prawny przekazywanych działek nie był uregulowany.

Umową z dnia 9 kwietnia 2002 roku pozwany oddał w bezpłatne używanie (...) sp. z o.o. w Ż. między innymi grunt stanowiący (...) Ż. - G. o łącznej długości 12 km.

(...) sp. z o.o. w Ż. początkowo uiszczała podatek od nieruchomości (...) za powyższe grunty, po czym wystąpiła o stwierdzenie nadpłaty w tym podatku za lata 2004 - 2010. Ostatecznie organ podatkowy uwzględnił tenże wniosek, co skutkowało koniecznością zapłaty podatku od nieruchomości przez powoda jako użytkownika wieczystego.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 112.308 zł. Jego następstwem było skierowanie przez pozwanego do (...) sp. z o.o. wezwania do zapłaty powyższej kwoty na rzecz powoda. Ostatecznie powód nie uzyskał zapłaty. Wniosek o zażalenie do próby ugodowej również nie przyniósł' oczekiwanych przez niego efektów.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, a także na podstawie zeznań świadków oraz strony pozwanej.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane w sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów.

Strony w żaden sposób nie kwestionowały ich wiarygodności i prawdziwości. Autentyczność zgromadzonych dokumentów nie budziła również wątpliwości Sądu.

Co do zasady na walor wiarygodności zasługiwały zeznania wszystkich świadków, przy czym Sąd nie podzielił stanowiska świadków W. i G. odnośnie tego, iż sporny zapis § 2 ust. 2 umowy swoim zakresem obejmował także podatek od nieruchomości. W tej części zeznania tych świadków stanowiły bardziej przypuszczenie, aniżeli stwierdzały fakt. W pozostałej części Sąd nie miał podstaw do zakwestionowania zeznań powyższych świadków. Wręcz pozwoliły one na przyjęcie, iż sporny zapis nie dotyczył podatku od nieruchomości. Do takiego wniosku prowadziły twierdzenia dotyczące tego, że przedmiotową umowę przygotował zespół radców prawnych poprzednika prawnego powoda. Natomiast w całości na wiarę zasługiwały zeznania świadka K., które znalazły swoje odzwierciedlenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Podobnie Sąd ocenił zeznania pozwanego - (...) Z. J., które były spójne, logiczne i konsekwentne. Jego twierdzenia, biorąc pod uwagę dotychczas zebrany materiał dowodowy, nie budziły wątpliwości Sądu.

Sąd zważył, że spór w niniejszej sprawie ogniskował wokół kwestii, czy zapis § 2 ust. 2 umowy z dnia 31 grudnia 2001 roku - zawartej pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda a pozwanym - obejmował swoim zakresem obowiązek uiszczania przez pozwanego podatku od nieruchomości, czy też nie. W ocenie powoda, sformułowanie „inne opłaty dotyczące nieruchomości” mieszczą w swoim zakresie podatek od nieruchomości i okoliczność ta uzasadnia żądanie pozwu. Zdaniem zaś pozwanego nie sposób ze spornego zapisu wywieść, aby zgodnym zamiarem stron było przerzucenie na biorącego do używania ciężaru płacenia tegoż podatku.

W ocenie Sądu stanowisko powoda nie zasługiwało na aprobatę. W konsekwencji tego powództwo uznać należało za nieuzasadnione. Zapis § 2 ust. 2 umowy, według którego biorący do używania ponosić miał koszty utrzymania, eksploatacji oraz inne opłaty dotyczące nieruchomości, nie dotyczy obowiązku uiszczania przez pozwanego podatku od nieruchomości na rzecz organu podatkowego, ani też partycypowania przez niego w kosztach związanych z płaceniem tej należności. Brak podstaw do przyjęcia, że sformułowanie „inne opłaty dotyczące nieruchomości” interpretować należy właśnie w taki sposób, na jaki wskazywała strona powodowa. Po pierwsze, Sąd zauważył, że opłaty nie można utożsamiać z podatkami. Wynika to chociażby z przepisów ustawy z dnia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity - Dz. U. 2010 r. Nr 95, poz. 613 ze zm.). Już w nazwie tego aktu prawnego zaakcentowano, że opłaty są czym innym od podatków. Po drugie zaś, w art. 3 ust. 1 omawianej ustawy wskazano, iż podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej będące: właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych, użytkownikami wieczystymi oraz posiadaczami zależnymi nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Przepis ten normuje katalog zamknięty podmiotów, które mogą być podatnikami podatku od nieruchomości. Nie sposób na jego podstawie wywieść, iż obowiązek podatkowy spoczywa także na posiadaczu zależnym używającym nieruchomość na podstawie umowy użyczenia. Natomiast bez wątpienia w jego treści jest mowa o użytkowniku wieczystym, jakim jest powód, jeżeli chodzi o przedmiotowe grunty. Wobec tego, jeżeli intencją stron umowy byłoby obciążenie pozwanego kosztami związanymi z corocznym uiszczaniem podatku od nieruchomości, to wówczas znalazłoby to wyraźne odzwierciedlenie w jej treści. Postanowienia umowy, ze względu chociażby na powyższy zapis ustawy, nie pozostawiałyby w tym zakresie żadnych wątpliwości. Co więcej, zawierałaby ona dodatkowe postanowienia dotyczące wzajemnych rozliczeń odnośnie tego podatku. Brak takich zapisów, zważywszy na okoliczność, iż projekt umowy był konstruowany przez zespół radców prawnych poprzednika prawnego powoda, co wynikało z zeznań świadka G., świadczy o tym, że zamiarem stron umowy, przy konstruowaniu § 2 ust. 2, nie było przeniesienie płatności podatku § 2 ust. 2, nie było przeniesienie płatności podatku od nieruchomości, związanego z gruntem będącym przedmiotem użyczenia, na rzecz pozwanego. Trudno przypuszczać, aby profesjonalści przygotowujący projekt umowy stworzyli zapis tak nieostry i budzący wątpliwości, przy założeniu, że faktycznie miał on odnosić się do tegoż podatku. Wobec tego nie sposób założyć, aby umowa dotyczyła obciążenia biorącego do używania przedmiotowe grunty podatkiem od nieruchomości. Zgodnie z powyższą ustawą, obowiązek jego zapłaty spoczywał co do zasady na powodzie. Umowa w żaden sposób nie modyfikowała tej kwestii.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie umowy z dnia 31 grudnia 2001 roku pozwany nie był zobowiązany do płacenia podatku od nieruchomości, czy też partycypowania w kosztach jego uiszczenia. Sformułowanie „inne opłaty dotyczące nieruchomości” zawarte w § 2 ust. 2 umowy nie obejmowało swym zakresem podatku od nieruchomości. Bez znaczenia jest tutaj okoliczność, że z uwagi na zawarcie kolejnej umowy użyczenia pomiędzy pozwanym a (...) sp. z o.o. w Ż. z dnia 9 kwietnia 2002 roku, podatek ten był uiszczany przez podmiot, który na mocy tej umowy używał przedmiotowe grunty, do czasu stwierdzenia nadpłaty. Fakt ten jest nieistotny z punktu widzenia interpretacji spornego zapisu kontraktu z dnia 31 grudnia 2001 roku.

Jednocześnie Sąd zauważył, iż poza sporem jest okoliczność, że strony łączyła umowa użyczenia, której istota sprowadza się do bezpłatnego oddania rzeczy kontrahentowi w celu jej używania. Jak podnosi się w piśmiennictwie, cechą charakterystyczną użyczenia jest motyw bezinteresowności ze strony użyczającego, którego zadaniem jest znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymywanie się od jakichkolwiek czynności unieczniających, czy też ograniczających jego uprawnienie wynikające z umowy. Zgodnie z art. 713 kc biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej, czyli takie, które są konieczne do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym. Innymi słowy, aby substancja rzeczy odpowiadała stanowi sprzed zawarcia umowy. W zakres tych kosztów nie wchodzi obowiązek uiszczenia podatku od nieruchomości, albowiem tego typu świadczenie pieniężne na rzecz organu podatkowego jest kosztem stałym, niezależnym od istnienia jakiegokolwiek stosunku prawnego. Obowiązek płacenia tego podatku wynika z samego faktu istnienia nieruchomości. Zatem i z tego powodu nie można przyjąć, że zapis § 2 ust. 2 umowy w swojej postaci odnosi się do podatku od nieruchomości.

Sąd uznał, że rację ma powód, iż na mocy art. 353' k.c. możliwe jest odmienne uregulowanie kwestii dotyczącej kosztów, jakie winien ponosić biorący w używania, jednakże ze względu na istotę tegoż zagadnienia, konieczne jest, aby strony umowy wyraźnie i w sposób nie budzący wątpliwości doprecyzowały postanowienia umowy. Tym bardziej, gdy chodzi o świadczenia podatkowe, które według określonych przepisów nakładane są na konkretne osoby. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Treść postanowienia, § 2 ust. 2 umowy nie mogła doprowadzić do uwzględnienia roszczenia powoda.

Mając powyższe na uwadze, Sąd na mocy § 2 ust. 2 umowy z dnia 31 grudnia 2001 roku a contrario oddalił powództwo.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Z racji tego, iż powód przegrał niniejszą sprawę, Sąd na podstawie tego przepisu i § 6 pkt 6 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 (tekst jednolity - Dz. U. 2013 r., poz. 490) zasądził od niego na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt 2 wyroku).

Powód w wywiedzionej apelacji zaskarżył wyrok w całości i zarzucił:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c.,
- 2) wadliwą subsumcję ustalonego stanu faktycznego polegającą na tym, że do umowy z dnia 31 grudnia 2001 r. przyjął przepisy podatkowe ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych obowiązujące w dacie wyrokowania, zamiast prawidłowo wg stanu prawnego przed nowelizacją, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r.,
- 3) naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 713 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w zakresie kosztów nie wchodzi obowiązek uiszczenia podatków – w rozpatrywanej sprawie podatku od nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów postępowania poniesionych na etapie postępowania przed I instancją.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

#### **Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Sąd Apelacyjny podziela dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i rozważania w zakresie oceny materiału dowodowego oraz podstawy prawnej rozstrzygnięcia, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia i odwołuje się do nich bez potrzeby ich powtarzania.

Sąd I instancji nie dopuścił się zarzucanych uchybień procesowych. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy mają oparcie w przeprowadzonych w sprawie dowodach, których ocena spełnia wymogi określone w art. 231 § 1 k.p.c.

Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, zeznania świadków powołanych przez strony sporu, nie były w istocie odmienne. Powołany przez stronę pozwaną świadek J. K. konsekwentnie i jednoznacznie stwierdził, że przy sporządzaniu umowy nie było mowy o tym, że podatek od nieruchomości ma być płacony przez pozwanego, tym bardziej że wydatki z tego tytułu nie były ujęte w budżecie (...). Pod pojęcie „inne opłaty” strony rozumiały koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości. Natomiast jeśli chodzi o świadków powołanych przez powoda, to świadek H. W. na pytanie, co strony rozumiały pod pojęciem „inne opłaty” odpowiedział, że „przypuszczam, że chodzi tu o podatek”. Świadek ten w swoich zeznaniach przedstawiał więc obecną interpretację postanowień umowy przez stronę powodową, jego zeznania nie pozwalają natomiast na ustalenie intencji stron w chwili podpisywania umowy. Jest to tym bardziej oczywiste, jeśli weźmie się pod uwagę, że świadek ten, jak sam zeznał, nie brał udziału w tworzeniu przedmiotowej umowy, a jedynie zajmował się kwestiami związanymi z dokumentacją techniczną. Także zeznania drugiego ze świadków strony powodowej, A. G. skłaniają do wniosku, że świadek ten przedstawiał obecną interpretację postanowień umowy, a nie intencje stron z chwili jej zawierania. Tym bardziej, że świadek przyznał, że do płacenia podatków zobowiązana była (...), a jedynie dalej wywodził, że miała ona refakturować dokonaną zapłatę na (...). Nie potrafił jednak odpowiedzieć na pytanie, dlaczego nie określono w umowie zasad refakturowania. Zmieniennym jest, że zawarta między stronami umowa w ogóle nie wymieniała jako podmiotu tej umowy (...). Potwierdza to zatem tezę, że zeznania tego świadka stanowią interpretację ex post łączącej stron umowy. W przeciwieństwie do zeznań świadków powołanych przez powoda, zeznania przesłuchanego w charakterze strony pozwanej (...) Z. J. są w pełni jednoznaczne i konsekwentne. Pozwany wyjaśnił, że brak określenia w umowie obowiązku płacenia podatku o nieruchomości przez biorącego w użyczenie nie był przypadkowy, gdyż wynikał z nieregulowanego stanu prawnego i geodezyjnego nieruchomości oddanej w użyczenie. Zeznania pozwanego wskazują jednoznacznie, że strony w pełni świadomie pominęły poza zakresem umownego uregulowania kwestię płacenia

podatku od nieruchomości. Z zeznań Z. J. wynika też jednoznacznie, że o fakcie tym dowiedział się dopiero po dziesięciu latach od zawarcia umowy, wcześniej zaś nie miał świadomości o tym, że podatek taki jest płacony przez (...) sp. z o.o. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się w treści tych zeznań żadnych elementów, które podważałyby ich wiarygodność. W szczególności brak jest dowodów zaoferowanych przez stronę powodową, które pozwalałyby na dokonanie ustaleń, że pozwany wiedział i akceptował fakt płacenia podatku od nieruchomości przez (...). Za dowód taki nie może być uznane pismo z dnia 1 lipca 20011 r. wzywające (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 112.308 zł wraz z odsetkami na rzecz (...) S.A. Po pierwsze na kserokopii tego dokumentu brak jest czytelnego podpisu. Nawet w przypadku uznania, że jego treść była znana Z. J., to jedynie dokument ten potwierdza jego zeznania, że o problemie związanym z rozliczeniem należności za podatek od nieruchomości dowiedział się dopiero po dziesięciu latach od zawarcia umowy. W treści tego pisma sformułowane jest bowiem odwołanie do wezwania skierowanego ze strony (...) S.A. oraz opinii prawnej dotyczącej zapłaty podatku od nieruchomości. Nie można więc na tej podstawie wywodzić, jaka była świadomość pozwanego w chwili zawierania umowy z dnia 31 grudnia 2001 r. oraz wiedza w zakresie praktyki dotyczącej płacenia podatku przez (...) sp. z o.o.

Nie może odnieść zamierzonego skutku powoływanie się przez skarżącego na praktykę dotyczącą kwestii płacenia podatku przez (...) sp. z o.o. Trzeba zauważyć, że przedmiotem sporu w niniejszej sprawie nie jest interpretacja postanowień umowy z dnia 9 kwietnia 2002 r. zawartej pomiędzy (...) a (...) sp. z o.o., lecz umowa z dnia 31 grudnia 2001 r. zawarta pomiędzy (...) w likwidacji a (...) Umowa z dnia 9 kwietnia 2002 r. nie mogła stanowić zobowiązania dla (...) sp. z o.o. do płacenia podatku od nieruchomości obciążającego jej użytkownika wieczystego. Jeśli (...) sp. z o.o. faktycznie ten podatek płaciła, to wynikało to wyłącznie z jej błędnej interpretacji postanowień umowy z dnia 9 kwietnia 2002 r., co nie może obciążać strony pozwanej. O fakcie płacenia podatku przez (...) sp. z o.o. (...) dowiedział się dopiero po 10 latach, gdy (...) zwrócił podatek. Sam fakt, że postanowienia umowy z dnia 9 kwietnia 2002 r. zawierają powtórzenie postanowień umowy z dnia 28 grudnia 2001 r. łączącej strony, nie jest wystarczający do przyjęcia, że zgodnym zamiarem i celem stron umowy z dnia 9 kwietnia 2001 r. było nałożenie na (...) sp. z o.o. obowiązku płacenia podatku od nieruchomości.

Należy więc stwierdzić, że Sąd Okręgowy nie popełnił błędy logicznego rozumowania polegającego na niejednakowym podejściu do oceny dowodów. Przedmiotem oceny Sądu I instancji była objęta umowa użyczenia z dnia 31 grudnia 2001 r. łącząca strony niniejszego procesu, a nie umowa z dnia 9 kwietnia 2002 r. łącząca (...) sp. z o.o., gdyż jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, fakt uiszczenia podatku na podstawie tej ostatniej umowy przez (...) sp. z o.o. nie jest istotny z punktu widzenia interpretacji spornego zapisu kontraktu z dnia 31 grudnia 2001 r.

Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. posługuje się pojęciem „podatek” oraz „opłata lokalna”. Oba te pojęcia dotyczą innych należności publicznoprawnych, nie można więc przyjąć, że są to pojęcia tożsame lub że zakresy pojęciowe obu tych należności pokrywają się. Z nieruchomościami związana jest należność publicznoprawna, którą ustawodawca określa jako podatek od nieruchomości. Tymczasem w spornej umowie strony posługują się pojęciem „inne opłaty”. Takiego sformułowania nie sposób odnieść do żadnej z należności publicznoprawnej, o których mowa w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r.

Zwrócić należy uwagę, że w § 2 ust. 1 umowy z dnia 31 grudnia 2001 r. strony określiły, że do czasu potwierdzenia użytkownika wieczystego odpowiednią decyzją biorący w użyczenie zobowiązuje się przedmiot użyczenia używać w celu związanym z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych (...) w dziedzinie transportu oraz do utrzymania w należytym stanie. Ustęp (...) tego paragrafu stanowi rozwinięcie jego ustępu (...) i zawarte jest w nim postanowienie, że koszty utrzymania, eksploatacji oraz inne opłaty dotyczące nieruchomości ponosi biorący do używania. Taka konstrukcja przemawia za przyjęciem, że intencją stron było obciążenie biorącego do używania wszelkimi kosztami i opłatami niezbędnymi do wykonywania zadań w dziedzinie transportu oraz utrzymania w należytym stanie. Nie chodzi więc o należności publicznoprawne, gdyż one temu celowi nie służą, a są jedynie konsekwencją posiadania oznaczonego prawa.

Skarżący błędnie wywodzi, że zapis ustawowy wskazujący na podmioty zobowiązane do uiszczania należności publicznoprawnej pojawił się dopiero po nowelizacji, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2003 r. W dacie zawarcia przedmiotowej umowy katalog podmiotów ujęty był wprawdzie nie w art. 3, jak omyłkowo wskazał Sąd I instancji, lecz w art. 2, który brzmiał wówczas:

Art. 2. 1. Obowiązek podatkowy w podatku od nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 2, ciąży na osobach fizycznych, osobach prawnych oraz jednostkach organizacyjnych nie mających osobowości prawnej, które:

- 1) są właścicielami lub samoistnymi posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych nie złączonych trwale z gruntem,
- 2) są użytkownikami wieczystymi nieruchomości lub ich części,
- 3) są posiadaczami nieruchomości albo obiektów budowlanych nie złączonych trwale z gruntem, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie wynika z umowy zawartej z

właścicielem lub innego tytułu prawnego, a także umowy zawartej z Agencją (...) Skarbu Państwa albo z ustanowionego zarządu,

4) posiadają bez tytułu prawnego nieruchomości lub ich części albo obiekty budowlane nie złączone trwale z gruntem, stanowiące własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyjątkiem nieruchomości wchodzących w skład (...) Skarbu Państwa lub będących w zarządzie Lasów Państwowych.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 713 k.c. Sąd Apelacyjny podziela tę linię orzecznictwa i doktryny, która przyjmuje, że w sytuacji gdy przedmiot użyczenia obciążają koszty stałe niezależne od istnienia jakiegokolwiek stosunku prawnego, a są one związane z samym faktem istnienia rzeczy, przyjąć należy, iż obciążają one użyczającego (J. Gołaczyński (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1134). W sytuacji gdyby obciążenia, o których mowa, przerzucić na biorącego, to umowa traciłaby darmy charakter, z uwagi na zwolnienie go od wspomnianych obciążeń. Zwolnienie to należy uznać za korzyść będącą ekwiwalentem za oddanie rzeczy do używania (Z. Gawlik, Komentarz do art. 713 k.c., LEX 2010 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r., I ACa 1166/12).

Wobec dyspozytywnego charakteru art. 713 k.c. nie ma oczywiście przeszkód, aby strony w umowie przewidziały regulację odmienną. Jednakże obciążenie biorącego rzecz w używanie koniecznością ponoszenia podatków musi być określone w umowie w sposób jednoznaczny, nie budzący jakichkolwiek wątpliwości. Jest to podyktowane tym, że w ten sposób dochodzi do modyfikacji ustawowego charakteru prawnego umowy użyczenia.

W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współzycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni, oparta na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten zrozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego (por. też wyr. SN z dnia 24 maja 2005 r., V CK 655/04, Lex nr 152449; wyr. SA w Poznaniu z dnia 1 marca 2007 r., I ACa 1096/06, Lex nr 298427; wyr. SN z dnia 19 września 2007 r., II CSK 189/07, Lex nr 306767).

W okolicznościach niniejszej sprawy brak podstaw do przyjęcia, że obie strony w sposób jednakowy rozumiały sporne postanowienie umowy. Nie ulega wątpliwości, że pozwany pojęcie „inne opłaty” łączył w należnościami związanymi z bieżącym funkcjonowaniem i utrzymaniem nieruchomości, a nie z należnościami publicznoprawnymi, do ponoszenia których zobowiązany był powód. Analizując treść postanowień umowy trzeba pamiętać o kontekście sytuacyjnym jej zawarcia. Powód zmierzał do pozbycia się kłopotu z utrzymaniem nierentownych linii kolejowych. Nie chciał jednak całkowitej likwidacji tych linii, z uwagi na ich walor historyczny i kulturowy dla danego terenu. Natomiast pozwany zainteresowany był przejęciem tylko niektórych linii, o ile nie będzie to połączone z żadnymi wydatkami, poza zwykłymi kosztami eksploatacji. Stąd właśnie zamiar stron, aby zawrzeć umowę użyczenia, której istota polega

na nieodpłatności, przy nałożeniu na biorącego w użyczenie jedynie obowiązku pokrywania wszelkich kosztów związanych z utrzymaniem linii kolejowej w stanie umożliwiającym jej normalną eksploatację. W konsekwencji więc po stronie powoda pozostawałby obowiązek ponoszenia kosztów wynikających z faktu posiadania prawa – tj. podatku od nieruchomości, natomiast po stronie pozwanego obowiązek utrzymania nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Za stanowiskiem formułowanym przez powoda nie przemawiają także okoliczności związane z wykonywaniem umowy. Po pierwsze w budżecie pozwanego nie była przewidziana konieczność wydatkowania określonych sum z tytułu podatku od przedmiotowej nieruchomości. Po drugie zaś, podatek był płacony przez (...) sp. z o.o., a w materiale dowodowym brak podstaw do przypisania pozwanemu świadomości i akceptacji tego faktu.

Biorąc pod uwagę, że umowa była przygotowana przez strony dysponujące obsługą prawną, przyjęć należy, że obie strony rozumiały sens użytych terminów zgodnie z zasadami języka prawniczego. Stąd też w razie zamiaru nałożenia na biorącego obowiązku uiszczenia podatku od nieruchomości, użyty zostałyby termin, którym posługuje się ustawa o podatku od nieruchomości i opłatach lokalnych. Zastosowany w umowie bardzo ogólny termin „inne opłaty” może być bowiem odnoszony także do opłat związanych z eksploatacją przedmiotu oddanego w używanie. W tym miejscu wypada przywołać trafny pogląd Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2013 r., II PK 293/12: „Przy wykładni umowy wątpliwości należy tłumaczyć na niekorzyść strony, która zredagowała umowę. Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna bowiem ponieść strona, która zredagowała umowę”.

Reasumując należy stwierdzić, iż wykładnia umowy z dnia 28 grudnia 2001 r. dokonana w świetle art. 65 k.c. nie pozwala na przyjęcie, że zgodnym zamiarem stron było nałożenie na biorącego w użyczenie obowiązku płacenia podatku od nieruchomości. Nie ma więc podstaw do zastosowania wykładni subiektywnej, niezbędne jest przejście do wykładni obiektywnej. W okolicznościach niniejszej sprawy przyjęć należy, iż użyte w umowie sformułowanie „inne opłaty” nie dotyczyło należności publicznoprawnych, a jedynie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu użyczenia, związaną z wykonywaniem zadań w dziedzinie transportu kolejowego.

W tym stanie rzeczy nie podzielając wskazanych wyżej zarzutów apelacji ani argumentacji zgłoszonej na ich poparcie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.