

*Sygn. akt VI ACa 762 /13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 grudnia 2013 r.*

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

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Klimowicz - Przygódzka*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)*

*Sędzia SO del. – Beata Waś*

*Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa Agencji (...) w W.*

*przeciwko A. M.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 18 października 2012 r.*

*sygn. akt IV C 126/11*

*oddala apelację.*

*VI ACa 762/13*

## UZASADNIENIE

Agencja (...) w W. wystąpiła w dniu 30 listopada 2010 r. z pozwem przeciwko A. M. wnosząc o zasądzenie od pozwanej kwoty 109.234,66 zł z ustawowymi odsetkami: 1) od kwoty 15.047,23 zł od dnia 24 listopada 2009 r. do dnia zapłaty, 2) od kwoty 15.247,23 zł od dnia 25 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, 3) od kwoty 15.247,23 zł od dnia 23 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty, 4) od kwoty 16.332,45 zł od dnia 5 marca 2010 r. do dnia zapłaty, 5) od kwoty 15.789,84 zł od dnia 27 marca 2010 r. do dnia zapłaty, 6) od kwoty 15.789,84 zł od dnia 24 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty, 7) od kwoty 15.789,84 zł od dnia 21 maja 2010 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o dopuszczenie dowodów z dokumentów i zeznań świadka. W uzasadnieniu powód wyjaśnił, iż między stronami została zawarta w listopadzie 2008 r. umowa dzierżawy nieruchomości położonej w W.. Ponieważ pozwana nie uiściła opłat za dzierżawę nieruchomości za okres listopad 2009 r. - maj 2010 r., a wezwania do niej skierowane okazały się bezskuteczne, konieczne było wejście na drogę sądową. Ponadto powód przyznał, iż początkowo w przesłanych pozwanej fakturach błędnie wskazano treść zobowiązania jako „wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości”, zmienione następnie w drodze not korygujących na sformułowanie „dzierżawa pomieszczeń i terenu”.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 8 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I Nc 186/10, nakazał pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 109.243,66 zł z ustawowymi

odsetkami jak wskazane w żądaniu pozwu oraz kosztami procesu w kwocie 9.063 zł, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 3.600 zł, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniosła w tymże terminie sprzeciw.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty, pozwana zaskarżyła go w całości i wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz dopuszczenie dowodów z przesłuchania w charakterze strony, dowodu z przesłuchania świadków oraz dowodów z dokumentów. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła, iż ze względu na ogromną ilość protestów mieszkańców okolicznych nieruchomości, na których wnioski wzywane były służby miejskie oraz przeprowadzone kontrole różnych instytucji, nie miała ona możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, zwłaszcza wprowadzania ciężkiego sprzętu na teren nieruchomości, o czym informowała powódkę. Pozwana wskazała również, iż zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego niemożliwym jest korzystanie z dzierżawionej przez nią nieruchomości w sposób określony umową dzierżawy.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał żądanie pozwu oraz wniósł o dopuszczenie dowodów z dokumentów i zeznań świadków. Ustosunkowując się do zarzutów wskazanych przez pozwaną powód podniósł, iż pozwanej znany był stan faktyczny i prawny nieruchomości, czego wyrazem było złożone przez nią pisemne oświadczenie, zaś kontrole przeprowadzane przez instytucje państwowe wykazały, iż pozwana prowadzi bez żadnej przerwy działalność gospodarczą. Ponadto wskazywany przez pozwaną plan zagospodarowania przestrzennego nie dotyczy przedmiotowej nieruchomości, lecz nieruchomości „sąsiednich”.

W toku postępowania strona pozwana podniosła, iż wysokość czynszu w zakresie opłat z tytułu trwałego zarządu i podatku od nieruchomości nie została nigdzie wyspecyfikowana.

Wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od A. M. na rzecz Agencji (...) w W. kwoty:

a/ 9152,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2009 r. do dnia zapłaty;

b/ 9152,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty;

c/ 9152,93 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty;

d/ 320,35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2010 r. do dnia zapłaty;

e/ 9473,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2010 r. do dnia zapłaty;

f/ 9473,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca 2010 r. do dnia zapłaty;

g/ 9473,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty;

h/ 9473,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 maja 2010 r. do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił;

3. zasądził od A. M. na rzecz Agencji (...) w W. kwotę 5438 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2160 zł kosztów zastępstwa procesowego;

4. zasądził od Agencji (...) w W. na rzecz A. M. kwotę 1440 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 34 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictw.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

W dniu 21 listopada 2008 r., po przeprowadzonym przetargu ustnym nieograniczonym, doszło do zawarcia umowy dzierżawy nr (...) pomiędzy Agencją (...) z siedzibą w W. a A. M., prowadzącą działalność gospodarczą pod

nazwą (...) z siedzibą w J.. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość Skarbu Państwa, położona w W. przy ul. (...), w obrębie (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka o nr ewidencyjnym (...), stanowiącej teren o pow. 4,2963 ha, zabudowanej sześcioma budynkami o nr (...) oraz budowlami i infrastrukturą techniczną (§ 1 umowy). Przedmiotowa nieruchomość została wydzierżawiona z przeznaczeniem na prowadzenie biura i bazy sprzętu ciężkiego (§ 2 umowy), a jej przekazanie miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego (§ 4 ust. 1 umowy). Dzierżawca oświadczył, że stan techniczny przedmiotu dzierżawy jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu uwag ani zastrzeżeń (§ 4 ust. 2 umowy). Zgodnie z dalszymi postanowieniami umownymi (§ 11 w zw. z § 12) dzierżawca zobowiązał się do ponoszenia, oprócz miesięcznego czynszu dzierżawnego, wszelkich obciążeń publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu (...). Czynsz miesięczny został ustalony w wysokości: 7.200 zł netto (czynsz bazowy) plus podatek od nieruchomości i opłaty z tytułu zarządu (...) (część składowa czynszu) wraz z należnym podatkiem VAT 22% proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Wysokość miesięcznego czynszu dzierżawy miała być jednostronnie waloryzowana przez Wydierżawiającego w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni (§ 14 ust. 1 umowy).

W dniu 24 listopada 2008 r. nastąpiło przekazanie - przejęcie przedmiotowej nieruchomości na podstawie protokołu, w którym został dokładnie wykazany stan techniczny przedmiotu przekazania (pkt II protokołu). Zgodnie zaś z pkt. III protokołu Oddział Terenowy Agencji (...) w W. zobowiązał się do przeprowadzenia na własny koszt remontu uszkodzonej części dachu budynku nr (...), nie później niż do 30 czerwca 2009 r.

Pozwana rozpoczęła na przedmiotowej nieruchomości prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej zwłaszcza na składowaniu ciężkiego sprzętu. Działalność ta spotkała się z licznymi protestami mieszkańców okolicznych nieruchomości, wzywana była m.in. straż miejska. W lutym 2009 r. Urząd Gminy L. zwrócił się do powoda o pilne przeprowadzenie kontroli w tym zakresie. W trakcie przeprowadzonej w dniu 24 lutego 2009 r. wizji lokalnej stwierdzono, że na dzierżawionym terenie pozwana gromadzi hałdy ziemi (humus) oraz płyty betonowe typu (...), nie stwierdzono natomiast, że na terenie są prowadzone prace rozbiórkowe. Ponieważ jednak pozwana nie posiadała stosownego zezwolenia na gromadzenie humusu (który w świetle art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach należy traktować jako odpad), powód wystosował do dzierżawcy pismo wzywające do natychmiastowego uporządkowania terenu, pod rygorem rozwiązania umowy dzierżawy.

W międzyczasie – w dniu 31 marca 2009 r. – została przeprowadzona na nieruchomości kontrola przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.(...) W., zaś w dniach 6 maja 2009 r. i 23 czerwca 2009 r. przez (...) Wojewódzkiego Inspektora (...) w W. oraz w dniu 2 lipca 2009 r. przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.(...) W.. Kontrole te nie wykazały by na przedmiotowej nieruchomości brak było możliwości prowadzenia działalności gospodarczej. W opinii powyższych organów nieruchomość użytkowana jest zgodnie z przeznaczeniem, a prowadzone na niej prace oraz znajdujące się urządzenia i maszyny nie powodują emisji hałasu i zanieczyszczenia.

Przeprowadzona przez powoda w czerwcu 2009 r. kolejna kontrola na przedmiotowym terenie wykazała, że dzierżawca zastosował się do zaleceń wydanych w lutym 2009 r. i uporządkował nieruchomość. Wobec powyższego, a także faktu, że dzierżawca regularnie uiszczał opłaty z tytułu czynszu dzierżawnego, powód odstąpił od rozwiązania umowy dzierżawy z winy dzierżawcy.

Ze względu na utrudnienia w prowadzeniu działalności spowodowane ograniczonym zakresem korzystania z nieruchomości (grząski teren, problemy z drogą dojazdową, nieodpowiedni stan techniczny budynków), pozwana zwróciła się do powoda o dostarczenie stosownej dokumentacji dotyczącej użytkowania budynku. W piśmie do powoda (...) Zarząd Infrastruktury oświadczył, iż nie posiada decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku na przedmiotowej nieruchomości, jednak w ewidencji nieruchomości (...) przeznaczenie budynku jest zakwalifikowane jako „inne techniczno-eksploatacyjne” i zgodnie z tą kwalifikacją budynek może być użytkowany. Pozwana nie otrzymała jednak dokumentów odnośnie danych technicznych budynków.

Wobec zaprzestania przez pozwaną od listopada 2009 r. spłaty należności wynikających z umowy dzierżawy, pismami z dnia 19 lutego 2010 r., 16 kwietnia 2010 r. i 16 czerwca 2010 r. powód wzywał pozwaną do natychmiastowej zapłaty zaległych kwot, odpowiednio w wysokości 30.494,46 zł, 47.369,52 zł oraz 31.579,68 zł, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W dniu 12 października 2010 r. pozwana złożyła pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu łączącej strony umowy dzierżawy.

Powód w piśmie z dnia 26 października 2010 r. uznał, iż ze względu na brak jakichkolwiek podstaw prawnych jak i faktycznych, należy traktować dokonaną czynność za oczywiście bezskuteczną. Jednocześnie - działając na podstawie § 18 umowy dzierżawy – rozwiązał wiążącą strony umowę z dniem 30 listopada 2010 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia, wskazując jako powód powstanie zaległości w opłacie należności czynszowej, trwającej ponad dwa pełne okresy płatności.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o znajdujące się w aktach sprawy dokumenty, szczegółowo powołane w uzasadnieniu oraz w oparciu o zeznania świadków: W. K., T. M., R. M., P. K. i E. W., a także przesłuchanie pozwanej A. M.. Sąd ten pominął wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków F. K., P. B. i P. G., uznając, że okoliczności, co do których je zgłoszono zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie dokumentów prywatnych złożonych przez powódkę, którym to dowodom Sąd pierwszej instancji dał wiarę wobec niezakwestionowania przez strony informacji w nich zawartych, uznając je za rzetelny i wartościowy materiał dowodowy. Sąd ten dał także wiarę dowodom z zeznań świadków i przesłuchania strony pozwanej w zakresie, w jakim stanowiły one podstawę ustaleń faktycznych, ze względu na zgodność i spójność przedstawionych wydarzeń. Sąd nie podzielił jednak oceny tych faktów prezentowanej przez pozwaną, w szczególności w zakresie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie częściowo.

Pomiędzy stronami bezsporny był fakt zawarcia przez strony umowy dzierżawy oraz fakt niepłacenia czynszu przez pozwaną w okresie od listopada 2009 r. do maja 2010 r., sporna pozostawała natomiast wysokość samego czynszu.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z art. 693 k.c. dzierżawca zobowiązuje się przez czas trwania umowy dzierżawy płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków. Strony określiły w umowie wysokość czynszu dzierżawnego w sposób mieszany, kwotowo-opisowy, tj. 7.200 zł plus opłaty w postaci podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu zarządu (...) wraz z należnym podatkiem VAT 22% proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Ponieważ w ocenie Sądu pierwszej instancji zaoferowany przez stronę powodową materiał dowodowy nie przedstawiał wysokości czynszu w zakresie opisowym, tj. stosownych dokumentów, z których by wynikało, w jakiej części pozwana powinna ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i z tytułu trwałego zarządu, brak było podstaw do zasądzenia kwoty w tym zakresie. Z tych przyczyn w punkcie I zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy zasądził kwotę 7.200 zł powiększoną o 22% stawkę VAT oraz kwotę waloryzacji za okres od listopada 2009 r. do maja 2010 r. W pozostałym zakresie - ponad kwoty zasądzone w pkt. 1 - Sąd roszczenie oddalił (pkt 2 wyroku), uznając je za nieuzasadnione z przyczyn opisanych powyżej.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, dotyczącej kwestii obniżenia czynszu dzierżawnego, Sąd pierwszej instancji uznał, iż niedopuszczalne byłoby pominięcie tego zarzutu z uwagi na niezgłoszenie przez pozwaną tego zarzutu w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Odwołując się do wykładni art. 503 § 1 k.p.c. - w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 16 września 2011 r. – prezentowanej w orzecznictwie Sąd Okręgowy podkreślił, iż przepis ten nie wprowadzał prekluzji w zakresie zarzutów przeciwko żądaniu pozwu w sprzeciwie składanym w postępowaniu upominawczym (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2010 r., sygn. akt IV CSK 319/09, LEX nr 584772, podobnie Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 17 lutego 2010 r., sygn. akt I ACa 89/10, LEX nr 628226). Wobec powyższego wszystkie zarzuty podniesione przez stronę pozwaną w późniejszych pismach procesowych podlegały rozpatrzeniu przez Sąd.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w myśl art. 700 k.c., jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy. W judykaturze zauważa się, iż roszczenie z art. 700 k.c. można realizować w formie zarzutu (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2004 r., sygn. akt I CK 156/04, LEX nr 197627). Zdaniem Sądu meriti z powyższego przepisu wynika, iż ustawodawca uzależnił możliwość obniżki czynszu od wystąpienia łącznie obu tych przesłanek, przy czym chodzi tu o znaczne zmniejszenie zwykłego przychodu uzyskiwanego przez dzierżawcę. Ponadto obniżenie czynszu może dotyczyć tego okresu gospodarczego, w którym wystąpiły wskazane sytuacje.

Odwołując się do poglądów prezentowanych w piśmiennictwie Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż ocena, czy zmniejszenie przychodu nastąpiło w stopniu „znacznym” pozostawiona została do uznania sędziowskiego, który korzysta głównie z opinii biegłego co do tego, „jaka amplituda przychodowości należy do zwykłych w stosunkowo krótkich, kilkuletnich okresach czasu, do których umowa dzierżawy jest przystosowana” (Z. Radwański, System prawa cywilnego, t. III, cz. 2: Prawo zobowiązań - część szczegółowa, 1976, Ossolineum, s. 367). Chodzi bowiem o taki przychód, jaki może być osiągnięty w ramach racjonalnej gospodarki przedmiotem dzierżawy, zgodnie z założeniami umowy. Ponadto stosowanie art. 700 k.c. wiąże się ze zmianami stosunków, które mieszczą się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt IV CK 22/03 LEX nr 182068). Zdaniem Sądu pierwszej instancji przy ustalaniu wysokości obniżki czynszu należy mieć na uwadze, by nastąpiło to w sposób proporcjonalny do zmniejszenia się przychodu z przedmiotu dzierżawy (tak Z. Radwański, System prawa cywilnego, op. cit., s. 368), chociaż art. 700 k.c. nie posługuje się explicite pojęciem „odpowiedniego” obniżenia czynszu. Nie jest natomiast możliwe całkowite zwolnienie dzierżawcy od ponoszenia czynszu.

Sąd pierwszej instancji poddał także analizie zarzut pozwanej przez pryzmat odpowiednio stosowanego do dzierżawy art. 664 § 1 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.), z którego wynika, że jeżeli rzecz dzierżawiona ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, dzierżawca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Roszczenie powyższe nie przysługuje jednak dzierżawcy, jeśli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (art. 664 § 3 k.c.).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie przedłożyła żadnych dowodów świadczących o zmniejszeniu zwykłego przychodu z prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Ponadto strona pozwana w żaden sposób nie skonkretyzowała przedstawionego zarzutu, tj. nie wskazała, o ile czynsz z tytułu dzierżawy powinien być obniżony, nie udowodniła też kwoty obniżenia. Dlatego też zarzut pozwanej oparty o przepis art. 700 k.c. podlegał - jako nieudowodniony - oddaleniu. Także zarzut obniżenia czynszu w oparciu o art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nie mógł być - w ocenie Sądu pierwszej instancji - uwzględniony, bowiem strona pozwana wiedziała, jaki jest stan prawny i faktyczny nieruchomości w chwili zawarcia umowy dzierżawy.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. i 99 k.p.c., uznając za właściwe - przy częściowym uwzględnieniu żądań powódki - stosunkowe rozdzielnie kosztów. Powódka określiła wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie na kwotę 109.244 zł, podczas gdy jej żądania zostały ostatecznie uwzględnione co do kwoty 65.672,26 zł. Tym samym wygrała ona sprawę w 60%. W tych okolicznościach obciążenie wyłącznie pozwanej kosztami postępowania jest nieuzasadnione. Zarówno strona powodowa jak i strona pozwana była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, którego wynagrodzenie zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) wynosi 3.600 zł. Koszty zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy rozdzielił więc według wyżej opisanej proporcji 60:40, orzekając jak w pkt. 3 i 4.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 43571,74 zł (pkt 2) oraz w części dotyczącej orzeczenia o kosztach sądowych ( pkt 3 i 4) zaskarżył apelacją powód Agencja (...) w W., zarzucając naruszenie przepisów postępowania cywilnego tj.

**- art. 228. § 1 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za nie udowodnione faktów powszechnie znanych i dokonanie w tym zakresie błędnej oceny dowodów**

**-art.233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, w szczególności pominięcie dowodów z dokumentów tj. umowy dzierżawy oraz faktur VAT i tym samym poczynienie ustaleń faktycznych sprzecznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie i ustalenie, że strona powodowa nie udowodniła istnienia podstawy faktycznej swojego roszczenia w zakresie żądania dotyczącego zapłaty przez pozwanego podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu.**

Zdaniem powoda Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił przedstawiony materiał dowodowy, uznając tym samym, że brak jest podstaw do zasądzenia żądanej kwoty w zakresie, w jakim powód wnosił o zasądzenie na jego rzecz kwot przedstawionych w sposób opisowy. Sąd pierwszej instancji uznał, że strona powodowa nie przedstawiła stosownych dokumentów, z których by wynikało, w jakiej części pozwana powinna ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, jednakże nie dokonał on wszechstronnej oceny całego zebranego materiału dowodowego. Część, w jakiej pozwana powinna ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wynika wprost z umowy, którą strony zawarły. W § 11 umowy pozwana zobowiązała się do płacenia czynszu miesięcznego w wysokości 7.200,00 zł a ponadto podatku od nieruchomości opłaty z tytułu trwałego zarządu (...), jako części składowej czynszu wraz z należnym podatkiem VAT 22%. Zgodnie z § 12 podatek od nieruchomości oraz opłata z tytułu trwałego zarządu (...) naliczana była proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Wielkość dzierżawionej powierzchni określona została w § 1 umowy. Zatem – zdaniem apelującego – wbrew twierdzeniom Sądu wykazany został umową sposób naliczenia podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu (...) oraz odpowiednia część tych opłat obciążająca pozwaną. Powód podkreślił, że wysokość opłat wynikała z wystawionych i odebranych faktur VAT i not korygujących. Pozwana akceptowała wskazane w nich kwoty, do których zawsze wliczany w oddzielnej pozycji był podatek od nieruchomości obliczony stosownie do postanowień umownych. Pozwana nigdy nie kwestionowała zasadności naliczania w wystawionych fakturach VAT nie tylko czynszu ale i podatku od nieruchomości. Potwierdziła to również świadek E. W..

Dodatkowo powód podnosił, że zgodnie z przepisem art. 228 § 1 k.p.c. fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu, zaś wysokość podatku od nieruchomości jest faktem powszechnie znanym i wynika z Uchwały Rady m.(...) W.. Stanowi więc, jako treść prawa miejscowego, fakt powszechnie znany, który Sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu. Sąd zatem błędnie uznał, że nie zostało udowodnione, w jakiej części pozwana powinna ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, co wynikało z faktu nie uwzględnienia w tym zakresie postanowień umownych oraz wystawionych przez powódkę faktur VAT - dokumentów stwierdzających obowiązek i wysokość należnych opłat.

Faktury wprawdzie nie są źródłem stosunku cywilnoprawnego, ale skoro strona powodowa na każdej z wystawionych faktur wypisała tytuł zapłaty, wynikający z postanowień umownych to Sąd orzekający w ramach swobodnej oceny dowodów władny był przyjąć, że wskazane w fakturach podstawy żądania zapłaty odpowiadają rzeczywistości.

Wskazując na powyższe powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądzenie na rzecz Agencji (...) od A. M. kwoty 43.571,74 zł. wraz z ustawowymi odsetkami oraz o zasądzenie kosztów postępowania wraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana A. M. nie zajęła stanowiska w przedmiocie apelacji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, bowiem zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak i dokonana przez ten Sąd ich ocena prawna, są prawidłowe i Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne.**

Zdaniem Sądu Apelacyjnego słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, iż aby móc zasądzić całość żądanej kwoty, jej wysokość musiałaby w pełni zostać wykazana. Wysokość kwoty bazowej wynika z samej umowy, natomiast ani z umowy, ani z jakichkolwiek dokumentów nie wynika wysokość opłaty z tytułu zarządu trwałego (...), ani też wysokość z tytułu podatku należnego od nieruchomości. Jest przy tym oczywistym, iż takim dowodem nie jest faktura wystawiona przez powoda, natomiast mogłyby nim być dokumenty stanowiące podstawę do wystawienia faktury – np. treść umowy łączącej właściciela gruntu z powodem zawierającej postanowienia o wysokości opłaty z tytułu zarządu trwałego oraz deklaracja o wysokości podatku – oczywiście w przypadku wykazania, że powód jest podatnikiem podatku od nieruchomości, bądź jest zobowiązany (np. na podstawie umowy z właścicielem) do uiszczania tego podatku.

Przepisy ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz.U. z 2010 r., Nr 95, poz. 613 ze zm.) przewidują w art. 2 ust. 1, iż opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają użytki rolne, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych lub lasy, z wyjątkiem zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 2 ust. 2 ustawy). Przepis art. 3 ust. 1 cytowanej ustawy przewiduje natomiast, że:

„Art. 3. 1. Podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

1)właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3;

2)posiadaczami samoistnymi nieruchomości lub obiektów budowlanych;

3)użytkownikami wieczystymi gruntów;

4)posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie:

a) wynika z umowy zawartej z właścicielem, Agencją (...) lub z innego tytułu prawnego, z wyjątkiem posiadania przez osoby fizyczne lokali mieszkalnych niestanowiących odrębnych nieruchomości,

b)jest bez tytułu prawnego, z zastrzeżeniem ust. 2.

(..)

3. Jeżeli przedmiot opodatkowania znajduje się w posiadaniu samoistnym, obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości ciąży na posiadaczu samoistnym.”

Strona powodowa powinna więc wykazać, iż jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, albo jej posiadaczem samoistnym, bądź też, że posiada nieruchomość stanowiącą własność Skarbu Państwa na podstawie umowy łączącej ją z właścicielem lub z innego tytułu prawnego, bądź posiada tę nieruchomość bez tytułu prawnego. Tymczasem umowa ze (...) Zarządem Infrastruktury dotycząca korzystania z tej nieruchomości przez powoda, nie została do akt sprawy złożona. Natomiast z pisma powoda do Szefa (...) Zarządu Infrastruktury (k. 81 akt sądowych) wynika, że nieruchomość ta nie ma w ogóle uregulowanego stanu prawnego i została przejęta – jako czasowo niewykorzystywana – przez resort (...) w dniu 19.10.2007 r. Strona (...) użyczyła Agencji (...) tę nieruchomość do czasu uregulowania stanu formalno-prawnego. Oznacza to, iż powód nie jest posiadaczem samoistnym, ale jedynie posiadaczem zależnym tej nieruchomości, przy czym nie zostało wyjaśnione, czy umowa użyczenia została przez powoda zawarta z właścicielem gruntu. Nie zostało zatem w sposób niewątpliwy wykazane, iż powód jest podatnikiem podatku od nieruchomości.

Gdyby nawet jednak założyć, iż powód jest płatnikiem podatku od nieruchomości, to powinien był jeszcze wykazać w jakiej wysokości podatek ten był uiszczany.

Zgodnie z art. 6 ust. 7 cytowanej ustawy podatek jest ustalany w drodze decyzji organu podatkowego jedynie dla osób fizycznych. Natomiast osoby prawne – w myśl art. 6 ust. 9 pkt 1 i 3 tej ustawy – są obowiązane składać, w terminie do dnia 31 stycznia, organowi podatkowemu właściwemu ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania, deklaracje na podatek od nieruchomości na dany rok podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu - w terminie 14 dni od dnia zaistnienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku oraz wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości - bez wezwania - na rachunek właściwej gminy, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia. Stosownie zaś do ustępu 10 artykułu 6 ustawy obowiązek składania informacji o nieruchomościach i obiektach budowlanych oraz deklaracji na podatek od nieruchomości, o którym mowa w ust. 6 i w ust. 9 pkt 1, dotyczy również podatników korzystających ze zwolnień na mocy przepisów niniejszej ustawy. Istniała więc możliwość wykazania wysokości podatku w sposób urzędowo poświadczony – choćby poprzez złożenie kopii deklaracji podatkowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można uznać za zasadny zarzutu strony powodowej, iż Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. 228. § 1 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za nie udowodnione faktów powszechnie znanych i dokonanie w tym zakresie błędnej oceny dowodów. Powód twierdził bowiem, że wysokość podatku od nieruchomości wynika z Uchwał Rady m.(...) W.. Stanowi więc, jako treść prawa miejscowego, fakt powszechnie znany, który Sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu. Zdaniem powoda Sąd zatem błędnie uznał, że nie zostało udowodnione, w jakiej części pozwana powinna ponosić opłaty z tytułu podatku od nieruchomości, co wynikało z faktu nie uwzględnienia w tym zakresie postanowień umownych oraz wystawionych przez powódkę faktur VAT - dokumentów stwierdzających obowiązek i wysokość należnych opłat. Powód podkreślił, iż faktury wprawdzie nie są źródłem stosunku cywilnoprawnego, ale skoro strona powodowa na każdej z wystawionych faktur wypisała tytuł zapłaty, wynikający z postanowień umownych, to Sąd orzekający w ramach swobodnej oceny dowodów władny był przyjąć, że wskazane w fakturach podstawy żądania zapłaty odpowiadają rzeczywistości.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do twierdzenia o mocy dowodowej faktury VAT, zważyć należy, iż w orzecznictwie sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że „na gruncie przepisów postępowania cywilnego nie ma podstaw, aby nadawać fakturze moc dowodową inną niż jakimkolwiek innym dokumentem. Wyłącznie na podstawie faktury VAT nie sposób ustalić, że strony łączyła umowa określonej treści, jak i tego, czy i w jakim zakresie umowa ta została zrealizowana. Nigdy zatem faktura VAT nie będzie wyłącznym dowodem uzasadniającym roszczenie. Może ona jedynie wskazywać na zawarcie przez strony ustnej umowy. Jednak treść takiej umowy oraz jej wykonanie przez strony zawsze musi zostać wykazane dodatkowymi dowodami. W tym kontekście oczywistym jest, że sama faktura nie jest źródłem stosunku cywilnoprawnego. Chcąc udowodnić przed sądem zasadność dochodzonego roszczenia wierzyciel musi więc wykazać zawarcie oraz treść umowy i spełnienie przez siebie świadczenia. Okoliczności te nie wynikają bowiem bezpośrednio z treści faktury VAT. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 31.01.2013 r., I ACa 720/12, LEX nr 1289358). W odniesieniu do faktury VAT także przepisy prawa podatkowego nie zmieniają mocy dowodowej tego dokumentu, wynikającej z treści art. 245 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7.11.2007 r., II CNP 129/07, LEX nr 621237). Z art. 245 k.p.c. wynika natomiast jedynie to, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Nie jest natomiast objęta domniemaniem prawdziwości treść tego dokumentu, co skutkuje koniecznością wykazania spełnienia świadczenia o określonej wartości. W sprawie niniejszej – jak wskazywano wyżej – na stronie powodowej spoczywał więc obowiązek wykazania czy i w jakiej wysokości ponosiła opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz podatku od nieruchomości, aby móc żądać ich zwrotu od dzierżawcy w ramach czynszu dzierżawnego. Powód jednakże – na co słusznie wskazywał Sąd pierwszej instancji – tych okoliczności w żaden sposób nie wykazał.

Nie można zgodzić się z apelującym, iż wysokość podatku od nieruchomości jest faktem powszechnie znany jako wynikającym z prawa miejscowego. Istotnie – w myśl art. 5 ust. 1 ustawy - stawka tego podatku określana jest w drodze uchwały Rady Gminy, stanowiącej akt prawa miejscowego, obowiązującego na terenie położenia danej nieruchomości. Jednakże obliczenie wysokości podatku nie jest jedynie prostym pomnożeniem stawki podatku przez wielkość powierzchni gruntu lub budynku. Zgodnie bowiem z ust. 2 tego artykułu przy określaniu wysokości



stawek podatku w odniesieniu do gruntów rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy, przeznaczenie i sposób wykorzystywania gruntu. Natomiast w myśl art. 5 ust.

3 ustawy przy określaniu wysokości stawek dla budynków rada gminy może różnicować ich wysokość dla poszczególnych rodzajów przedmiotów opodatkowania, uwzględniając w szczególności lokalizację, sposób wykorzystywania, rodzaj zabudowy, stan techniczny oraz wiek budynków. Ponadto rada gminy może różnicować wysokość stawek w odniesieniu do budynków innych niż mieszkalne oraz budowli, uwzględniając w szczególności rodzaj prowadzonej działalności (art. 5 ust. 4 ustawy). Wysokość podatku od budowli zależy natomiast od wartości tych budowli (art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy).

Mając na uwadze, iż na nieruchomości znajduje się łącznie 6 budynków i budowli, zaś w aktach sprawy brak jest danych, które umożliwiłyby prawidłowe zakwalifikowanie wszystkich przedmiotów opodatkowania do określonych w uchwale rady gminy rodzajów przedmiotów opodatkowania - nie można uznać, iż wysokość podatku od konkretnej nieruchomości stanowi fakt powszechnie znany, który powinien być sądowi znany także z urzędu. Sąd pierwszej instancji, korzystając wyłącznie z własnej wiedzy, nie miał więc możliwości zweryfikować, czy wysokość czynszu wynikając z faktur wystawianych dla pozwanej, stanowiła rzeczywiście wartość odpowiadającą wysokości podatku należnego od przedmiotowej nieruchomości oraz opłaty z tytułu zarządu trwałego. W tej sytuacji należało zatem uznać, iż żądanie w tej części nie zostało udowodnione. Prawidłowo więc Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w tym zakresie.

***Mając na uwadze powyższe – w pełni podziеляjąc dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną – na podstawie 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako niezasadną.***