

**Sygn. akt: I C 88/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: st. sekr. sądowy Anna Szczepanek

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni (...) w K., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.**  
przeciwko **(...) w O.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 81.847 zł 33 gr (osiemdziesiąt jeden tysięcy osiemset czterdzieści siedem złotych trzydzieści trzy grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 9.510 (dziewięć tysięcy pięćset dziesięć) zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt I C 88/18**

## UZASADNIENIE

W dniu 7 marca 2018 r. powódki - Spółdzielnia (...) w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wniosły pozew przeciwko (...) w O., w którym domagały się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanego:

a) kwoty 78.583,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości odsetek za zwłokę określonej na podstawie art. 56 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa liczonymi od kwot:

- 3.263,72 zł za okres od dnia 7 października 2015 r. do dnia zapłaty,

- 3.263,72 zł za okres od dnia 7 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,

- 6.527,44 zł za okres od dnia 6 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 3.404,26 zł za okres od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 10.072,24 zł za okres od dnia 10 maja 2016 r. do dnia zapłaty,

- 3.404,26 zł za okres od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,

- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 7 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 11 października 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 9 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 8 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 10.212,78 zł za okres od dnia 12 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 10.212,78 zł za okres od dnia 11 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,
- 988,33 zł za okres od dnia 8 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,

tytułem zwrotu nienależnie potrąconych przez pozwanego kwot, jako podatku od nieruchomości,

b) kwoty 3.263,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nienależnie uiszczonej na rzecz pozwanego kwot, jako podatku od nieruchomości,

c) kwoty 2.943,83 zł, tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności.

Ponadto wniosły o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazały, że działając jako członkowie konsorcjum wygrły przetarg w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego na świadczenie usług w zakresie przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów pozwanego szpitala oraz na dzierżawę lokalu użytkowanego, na cele przygotowania tych posiłków. W rezultacie strony zawarły dwie umowy na czas określony. Pierwsza z nich miała być realizowana przez powódki, przez okres 24 miesięcy liczonych od dnia, w którym rozpoczną świadczenie usług, co najpóźniej jednak niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy, natomiast pierwotny termin drugiej umowy określono od dnia 29 czerwca 2015 r. do dnia 29 czerwca 2017 r., w związku z jej przedłużeniem, trwała ona w okresie 29 czerwca 2015 r. – 9 lipca 2017 r. Za wykonane usług wykonawczyniom (powódkom) przysługiwało miesięczne wynagrodzenie. Podstawą do jego ustalenia miała być ilość posiłków dostarczonych zamawiającemu (pozwanemu) w danym miesiącu na podstawie zgłoszonego zapotrzebowania oraz ceny poszczególnych posiłków. Z kolei z tytułu umowy dzierżawy dzierżawczynie (powódki) miały płacić wydzierżawiającemu (pozwanemu) czynsz miesięczny w kwocie 10 zł za m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni + podatek VAT, czyli łącznie kwotę 1.385,00 zł + podatek VAT oraz opłaty miesięcznie, tj. opłatę za ogrzewanie pomieszczeń, opłatę za energię elektryczną, opłatę za pobór wody i odprowadzanie ścieków, opłatę za ciepłą wodę użytkową wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawy oraz podatek od nieruchomości w kwocie 20,90 zł za m<sup>2</sup> (powiększony o podatek VAT).

Powódki wskazywały, że z wystawionych faktur VAT pozwany nienależnie potrącił zawyżony dwunastokrotnie podatek od nieruchomości na łączną kwotę 78.583,61 zł i odmówił jej zwrotu, powołując się na zapis z umowy. Natomiast mimo faktycznego brzmienia umowy – zgodnie z jej celem i intencją stron – powódki miały zwracać pozwanemu rzeczywistą kwotę podatku od nieruchomości, do której zapłaty od wydzierżawionej powierzchni był zobowiązany zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. za rok dzierżawy, a nie za każdy miesiąc dzierżawy w wysokości rocznej.

Powódki oprócz żądania obowiązku zapłaty faktur VAT, które nie zostały skutecznie opłacone przez pozwanego, dochodziły od niego zapłaty kwoty 3.263,72 zł uiszczonej nienależnie tytułem podatku od nieruchomości w dniu 7 września 2015 r. wraz z odsetkami za opóźnianie od dnia następnego po dniu wskazanym jako termin zapłaty w wezwaniu do zapłaty z dnia 11 grudnia 2017 r. , tj. od dnia 20 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty.

Żądały też rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote wg. średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. W konsekwencji, powódki dochodziły od pozwanego łączną kwotę 2.943,83 zł, stanowiącej równowartość 40 euro – przeliczonych jak wyżej – z tytułu każdej wystawionej przez nie faktur VAT z tytułu wykonanych usług.

Pełnomocnik powódek z ostrożności procesowej wskazał również inne podstawy prawne żądania, tj. powołał się na art. 415 k.c. tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty ewentualnie jako podstawę wskazał art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., tytułem zwrotu nadpłaconych kwot z tytułu umowy dzierżawy oraz art. 410 k.c. jako zwrot nienależnie pobranego świadczenia. (k. 4-12, k. 279v)

(...) w O., w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powódek na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W ocenie pozwanego wbrew twierdzeniom pozwu, powódki miały pełną wiedzę co do opłat naliczanych przez pozwanego z tytułu umowy dzierżawy. Na etapie postępowania przetargowego nie miały one wątpliwości co do treści – obecnie spornego postanowienia Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia. W dniu 29 czerwca 2015 r. podpisały umowę dzierżawy, gdzie wysokość opłaty wyrażona została w cyfrach - 20,90 zł za m<sup>2</sup>, a następnie przez okres od lipca 2015 r. do listopada 2016 r. opłacały należności z faktur VAT wystawionych przez niego z tytułu umowy dzierżawy. W jego ocenie szpital złożył skuteczne oświadczenia o potrąceniu, wskutek których doszło do wzajemnego umorzenia należności stron, które to oświadczenie powódki akceptowały. Dopiero w dniu 26 października 2016 r. zaczęły twierdzić, iż faktury wystawiane są nieprawidłowo i zwróciły się o korektę faktur. Pozwany nie zgadzał się i nie zgadza się z obecnym stanowiskiem powódek, jakoby świadczenia spełnione przez nie z tytułu umowy dzierżawy były nienależne. (odpowiedź na pozew - k. 239-245)

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) w O., prowadzi działalność w zakresie ochrony zdrowia. Natomiast Spółdzielnia (...) w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. są przedsiębiorcami i prowadzą działalność gospodarczą przede wszystkim w zakresie świadczenia usług sprzątania oraz cateringu.

(odpisy aktualne i pełne z KRS (...) w O. – k. 25-27, odpisy aktualne i pełne z KRS (...)w Ł. – k. 17-20, 28-34, odpisy aktualne i pełne z KRS Spółdzielni (...) w K. – k. 21-24, 35-43, zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 277)

W 2015 r. doszło do likwidacji szpitalnej kuchni i ogłoszono postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego na zewnętrzne usługi przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów szpitala oraz na dzierżawę lokalu użytkowanego, na cele przygotowania tych posiłków. Zamawiający w Specyfikacji Istotnych Warunkach Zamówienia (dalej: SIWZ) zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2017 r. poz. 1579 t. j.) wskazał wszystkie koszty niezbędne do sporządzenia oferty. W projekcie umowy dzierżawy stanowiącej załącznik do SIWZ podał on informacje o wysokości czynszu dzierżawnego – 10 zł za każdy m<sup>2</sup> powierzchni przedmiotu dzierżawy + podatek VAT. Natomiast nie podał wysokości podatku od nieruchomości. Nie było również wskazane, czy czynsz dzierżawny może ulec zwiększeniu, bądź też informacji że w przyszłości zamawiający będzie do niego doliczać inne koszty. Jedynie była dopuszczalna jego waloryzacja na skutek czynników zewnętrznych.

(bezsporne, dowód: ogłoszenie o zamówieniu – k. 109-102v., specyfikacja istotnych warunków zamówienia – k. 73-80v, załączniki do specyfikacji istotnych warunków zamówienia – zał. 1 „Szczegółowy opis przedmiotu

zamówienia” – k. 81-85, zał. 2 „projekt umowy o świadczenie usług przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały do łóżka pacjenta” wraz z projektami załączników – k. 86-92v, 99-102, 105, „projekt umowy dzierżawy lokalu użytkowego” wraz z projektem załączników – k. 93-98, 103, formularz oferty – k. 104-104v, oświadczenia potencjalnego wykonawcy – k. 106-108)

W celu złożenia oferty przetargowej pomiędzy Spółdzielnią (...) w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. została zawarta umowa konsorcjum. Analizując z ramienia powódek treść Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia oraz jej załączników Ł. M. (1) – Dyrektor Generalny spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., nie miał do jej postanowień żadnych zastrzeżeń.

(dowód: zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 278)

W wyniku rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania przetargowego w dniu 29 czerwca 2015 r. w O. pomiędzy (...)w O., a konsorcjum firm: Spółdzielnią (...) w K. oraz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., w których imieniu działał Ł. M. (1) doszło do zawarcia dwóch umów – umowy nr (...) i umowy nr (...).

Przedmiotem pierwszej z nich było świadczenie usług przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały do łóżka pacjenta, które to usługi miały być realizowane przez powódki przez okres 24 miesiące liczonych od dnia w którym rozpoczną świadczenie usług, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy. Na podstawie § 10 ust. 1 umowy łączna jej wartość brutto wynosiła 2.936.673,81 zł. Zgodnie z § 10 ust. 5 umowy strony ustaliły, że wykonawczyniom (powódkom) przysługiwać będzie jedynie wynagrodzenie za posiłki faktycznie dostarczone do zamawiającego (pозwany) w ilości odpowiadającej zgłoszonemu zapotrzebowaniu. Natomiast podstawą do ustalenia miesięcznego wynagrodzenia wykonawczyń miała być ilość posiłków dostarczonych zamawiającemu w danym miesiącu na podstawie zgłoszonego zapotrzebowania oraz ceny poszczególnych posiłków (§ 10 ust 6). Rozliczenia między zamawiającym a wykonawczyniami odbywać się miały w cyklach miesięcznych z dołu na podstawie faktur wystawionych przez wykonawczynię (§ 10 ust 7). Ustalono również, że zamawiający będzie płacił wykonawczyniom należne mu wynagrodzenie miesięczne w terminie 60 dni od daty otrzymania wystawionej faktury VAT. (§ 10 ust 9 ). W przypadku opóźnienia w zapłacie wynagrodzenia powódki mogły dochodzić odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki, zgodnie z zapisem § 11 ust. 12 umowy.

Przedmiotem drugiej z nich była dzierżawa lokalu użytkowego należącego do pozwanego o łącznej pow. 138,50 m<sup>2</sup>, w którym to powódki miały przygotowywać całodziennie posiłki dla pacjentów szpitala. Pierwotnie termin umowy określono na 29 czerwca 2015 r. – 29 czerwca 2017 r. W związku z jej przedłużeniem, trwała ona w okresie 29 czerwca 2015 r. – 9 lipca 2017 r. Z tytułu umowy dzierżawy dzierżawczynie, zgodnie z § 6 ust 1 umowy, miały płacić wydzierżawiającemu:

1) czynsz miesięczny w kwocie 10 zł za m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni + podatek VAT, czyli łącznie kwotę 1.385,00 zł + podatek VAT oraz

2) opłaty miesięcznie:

a) opłatę za ogrzewanie pomieszczeń wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawy, o ile wykonawca zainstaluje system ogrzewania w pomieszczeniach oddanych w dzierżawę,

b) opłatę za energię elektryczną wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawcy,

c) opłatę za pobór wody i odprowadzanie ścieków wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawy,

d) opłatę za ciepłą wodę użytkową wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawy,

e) podatek od nieruchomości w kwocie 20,90 zł za m<sup>2</sup> (powiększony o podatek VAT)

(dowód: umowa nr (...) wraz z aneksem i załącznikami – k. 44-71, umowa nr (...) wraz z załącznikami – k. 253-261, zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 277)

W dniu 18 listopada 2013 r. Rada Miasta O. wydała uchwałę w sprawie stawek podatku od nieruchomości, która weszła w życie w dniu 1 stycznia 2014 r. i obowiązywała dwa lata, tj. do dnia 31 grudnia 2015 r. W § 1 pkt 2 b ustalono, że stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosi 20,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Tym samym roczna kwota podatku od oddanej w dzierżawę powierzchni winna wynosić w 2015 r. 2.894,65 zł + VAT 23%, czyli łącznie 3.560,42 zł. Natomiast miesięczna wysokość podatku od nieruchomości obciążająca pozwanego - 241,22 zł + VAT 23%, tj. łącznie 296,70 zł. Powyższa uchwała obowiązywała tym samym w pierwszym roku (2015) obowiązywania umowy dzierżawy między stronami postępowania.

(dowód: uchwała Rady Miasta O. z dnia 18 listopada 2013 r. – k. 118)

W dniu 25 listopada 2015 r. Rada Miasta O. podjęła nową uchwałę w przedmiocie stawek podatku od nieruchomości na rok 2016 r., poczynając od dnia 1 stycznia 2016 r., która to obowiązywała również w 2017 r. Nowa stawka podatku od nieruchomości obowiązująca pozwanego w zakresie oddanej w dzierżawę powierzchni wzrosła i wynosiła 21,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni. Tym samym roczna kwota podatku od oddanej w dzierżawę powierzchni winna wynosić w 2016 r. i 2017 r. 3.019,30 zł + VAT 23%, czyli łącznie 3.713,74 zł. Natomiast miesięczna wysokość podatku od nieruchomości obciążająca pozwanego - 251,60 zł + VAT 23%, tj. łącznie 309,48 zł. Powyższa uchwała obowiązywała tym samym w drugim (2016) i trzecim (2017) roku obowiązywania umowy dzierżawy między stronami postępowania.

(dowód: uchwała Rady Miasta O. z dnia 25 listopada 2015 r. – k. 119-119v)

Jeśli chodzi o postanowienia umowy dzierżawy odnoszące się do wysokości podatku, to jej wykonawczynie (powódki) rozumiały ją jako opłatę podatku rocznego (w wysokości maksymalnej – 20,90 zł za 1 m<sup>2</sup>) rozliczaną w okresie miesięcznym w formie ratalnej. W momencie podpisywania przez nie umowy podatek od nieruchomości był wypełniony kwotowo, natomiast inne media nie, albowiem rozliczane były na podstawie wskazań liczników i obowiązujących cen dostawcy.

(dowód: zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 277)

Z tytułu wykonania pierwszej umowy, a mianowicie umowy nr (...) o świadczenie usług przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały, do łóżka pacjenta, powódki wystawiły w stosunku do pozwanego m.in. faktury VAT o nr:

- a) (...)/029/07/2015 z dnia 31 lipca 2015 r. na kwotę 71.404,38 zł, doręczona pozwanemu w dniu 7 sierpnia 2015 r.
- b) (...) z dnia 31 sierpnia 2015 r. na kwotę 92.722,46 zł, doręczona pozwanemu w dniu 7 września 2015 r.
- c) (...) z dnia 30 września 2015 r. na kwotę 94.378,60 zł, doręczona pozwanemu w dniu 6 października 2015 r.
- d) (...) z dnia 31 października 2015 r. na kwotę 104.319,84 zł, doręczona pozwanemu w dniu 6 listopada 2015 r.
- e) (...) z dnia 30 listopada 2015 r. na kwotę 101.111,70 zł, doręczona pozwanemu w dniu 4 grudnia 2016 r.
- f) (...)/019/12/2015 z dnia 31 grudnia 2015 r. na kwotę 90.497,36 zł – brak dowodu doręczenia,
- g) (...) z dnia 31 grudnia 2016 r. na kwotę 95.766,87 zł, doręczona pozwanemu bez wskazania daty,
- h) (...) z dnia 29 lutego 2016 r. na kwotę 95.039,67 zł, doręczona pozwanemu 7 marca 2016 r.,
- i) (...)/030/03/2016 z dnia 31 marca 2016 r. na kwotę 92.213,21 zł, doręczona pozwanemu 7 kwietnia 2016 r.,

- j) (...) / 012 / 04 / 2016 z dnia 30 kwietnia 2016 r. na kwotę 104.738,28 zł, doręczona pozwanemu w dniu 5 maja 2016 r.
  - k) (...) z dnia 31 maja 2016 r. na kwotę 103.341,04 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - l) (...) / 030 / 03 / 2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. na kwotę 103.001,35 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - ł) (...) z dnia 31 lipca 2016 r. na kwotę 99.838,28 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - m) (...) z dnia 31 sierpnia 2016 r. na kwotę 104.842,82 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - n) (...) z dnia 30 września 2016 r. na kwotę 99.335,62 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - o) (...) z dnia 31 października 2016 r. na kwotę 100.856,22 zł, - brak dowodu doręczenia,
  - p) (...) z dnia 30 listopada 2016 r. na kwotę 102.002,24 zł doręczona pozwanemu w dniu 9 grudnia 2016 r.,
  - r) (...) z dnia 31 grudnia 2016 r. na kwotę 103.029,34 zł doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - s) (...) z dnia 31 stycznia 2017 r. na kwotę 109.225,69 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - t) (...) z dnia 31 marca 2017 r. na kwotę 104.527,35 zł doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - u) (...) z dnia 31 marca 2017 r. skorygowana na kwotę 2.321,97 zł doręczona pozwanemu w dniu 12 kwietnia 2017 r.,
  - w) (...) / 016 / 04 / 2017 z dnia 30 kwietnia 2017 r. na kwotę 98.725,72 zł, doręczona pozwanemu w dniu 10 maja 2017 r.,
  - x) (...) z dnia 31 maja 2017 r. na kwotę 102.110,73 zł, doręczona pozwanemu w dniu 6 czerwca 2017 r.,
  - y) (...) z dnia 30 czerwca 2017 r. na kwotę 108.880,66 zł, doręczona pozwanemu w dniu 11 lipca 2017 r.,
  - z) (...) / 002 / 07 / 2017 z dnia 12 lipca 2017 r. na kwotę 30.821,34 zł, doręczona pozwanemu w dniu 14 lipca 2017 r.,
  - ż) (...) z dnia 28 lutego 2017 r. na kwotę 92.314,56 zł, doręczona pozwanemu bez potwierdzenia daty,
  - ź) (...) z dnia 28 lutego 2017 r. skorygowana na kwotę 2.052,75 zł, doręczona pozwanemu w dniu 12 kwietnia 2017 r.
- (dowód: faktury VAT – k. 182-210, zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 277)

Z tytułu wykonania drugiej umowy, a mianowicie umowy dzierżawy nr (...), przedmiotem której był lokal użytkowy należący do szpitala o łącznej pow. 138,50 m<sup>2</sup>, pozwany wystawili w stosunku do powódek co miesiąc faktury VAT z tytułu zapłaty czynszu dzierżawnego, a dodatkowo z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz podatku od nieruchomości wraz z podatkiem VAT. Każda wystawiona faktura obejmowała w swej treści obowiązek zapłaty rocznej, a nie miesięcznej wysokości podatku od nieruchomości:

- a) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 lipca 2015 r. na 5.263,97 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,
- b) faktura nr (...) wystawiona w dniu 3 sierpnia 2015 r. na 5.263,97 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,
- c) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 września 2015 r. na 9.064,53 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,
- d) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 października 2015 r. na 9.327,70 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,

- e) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 listopada 2015 r. na 11.481,93 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,
- f) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 grudnia 2015 r. na 12.392,24 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.560,42 zł,
- g) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 stycznia 2016 r. na 11.256,21 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- h) faktura nr (...) wystawiona w dniu 29 lutego 2016 r. na 11.679,97 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- i) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 marca 2016 r. na 12.197,67 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- j) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 kwietnia 2016 r. na 12.739,05 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- k) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 maja 2016 r. na 11.553,83 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- l) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 czerwca 2016 r. na 12.098,43 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- m) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 lipca 2016 r. na 12.060,24 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- n) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 sierpnia 2016 r. na 11.852,88 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- o) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 września 2016 r. na 11.366,52zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł.

(dowód: faktury VAT wystawione przez pozwanego w związku z przedmiotem umowy dzierżawy – k. 120,121, 125-126, 132-133, 136-157-159, zeznania świadka M. S. – k. 279)

W październiku 2016 r. powódki powzięły wiedzę, że pozwany obciążył je co miesiąc podatkiem od nieruchomości nie w miesięcznej, ale w rocznej wysokości. W związku z czym zwróciły się o korektę faktur VAT wystawionych z tytułu dzierżawy zakresie podatku od nieruchomości. Pozwany nie dokonał takiej korekty i w dalszym ciągu obciążał powódki miesięcznie podatkiem od nieruchomości w rocznej wysokości:

- p) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 października 2016 r. na 11.554,04 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- r) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 listopada 2016 r. na 11.862,34 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- s) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 grudnia 2016 r. na 11.343,30 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,
- t) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 stycznia 2017 r. na 11.944,42 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

u) faktura nr (...) wystawiona w dniu 28 lutego 2017 r. na 11.069,76 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

v) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 marca 2017 r. na 13.592,61 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

w) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 kwietnia 2017 r. na 12.418,58 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

x) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 maja 2017 r. na 11.303,61 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

y) faktura nr (...) wystawiona w dniu 30 czerwca 2017 r. na 11.222,68 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 3.713,74 zł,

z) faktura nr (...) wystawiona w dniu 31 lipca 2017 r. na 2.971,79 zł, obejmująca podatek od nieruchomości w wysokości 1.078,18 zł.

Rozliczenia pomiędzy stronami przebiegały w ten sposób, że Spółka (...) wystawiała fakturę VAT za posiłki wraz z zestawieniem zrealizowanych posiłków. Szpital wystawiał jej faktury VAT z czynsz i osobno za koszty związane z wykonywaniem dzierżawy, które obejmowały wyliczony przez pozwanego podatek. Przed terminem płatności Szpital przesyłał Spółce (...) kompensatę wzajemnych rozliczeń.

(dowód: pismo z dnia 26 października 2016 r. – k. 217, zeznania świadka Ł. M. (1) – k. 278, faktury VAT wystawione przez pozwanego w związku z przedmiotem umowy dzierżawy – k. 160-163,165-180, zeznania świadka M. S. – k. 279, kompensaty k. 211-216)

Kwota objęta fakturą VAT z tytułu umowy dzierżawy nr (...) w wysokości 5.263,97 zł (obejmująca m.in. podatek od nieruchomości za miesiąc sierpień w wysokości 3.560,42 zł) została przez powódki zapłacona przelewem w dniu 7 września 2015r.

(dowód: faktura nr (...) – k. 121, potwierdzenie przelewu kwoty 5.263,97 zł tytułem zapłaty faktury (...) – k. 181)

Pismami z dnia – 22 października 2015 r., 15 grudnia 2015 r., 30 stycznia 2017 r., 21 kwietnia 2017 r., 26 lipca 2017 r., 14 września 2017 r. pozwany złożył powódkom oświadczenia o potrąceniu wierzytelności objętych fakturami wystawionymi przez powódki z tytułu wykonania umowy o świadczenie usług z wierzytelnościami wynikającymi z faktur wystawionych przez pozwanego z tytułu wykonania umowy dzierżawy.

(dowód: oświadczenia pozwanego o potrąceniu – k. 211-216, zeznania świadka M. S. – k. 279)

Powódki w pismach z dnia 8 grudnia 2017 r. oraz z dnia 11 grudnia 2017 r. oświadczyły pozwanemu, iż dokonywane przez niego potrącenia nie mogły się dokonać w zakresie wierzytelności nieistniejących – tj. nieprzysługujących pozwanemu kwoty, którą pozwany obciążał powódki z tytułu podatku od nieruchomości (w każdym miesiącu dzierżawy była to różnica pomiędzy podatkiem od nieruchomości za rok a podatkiem od nieruchomości za miesiąc). Wobec powyższego nie doszły do skutku w powyższym zakresie co do faktur VAT pozwanego.

(dowód: pismo z dnia 8 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 220-226, pismo z dnia 11 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania – 227-231)

Mimo złożenia powyższego oświadczenia, również powódki złożyły pozwanemu oświadczenie o potrąceniu wierzytelności objętych pozostałymi fakturami wystawionymi przez pozwanego z tytułu dzierżawy z wierzytelnościami objętymi fakturami wystawionymi przez powódki z tytułu wykonania umowy głównej.



(dowód: oświadczenie powodów w piśmie z dnia 8 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 220-226, oświadczenie powodów w piśmie z dnia 11 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania – 227-231)

Pismem z dnia 8 marca 2017 r. (znak EF- (...)) pozwany przedstawiał powódkom propozycję zawarcia aneksu do umowy dzierżawy, w którym wykreślił § 6 ust. 1 pkt 5 umowy dzierżawy i wliczył dotychczas ujawnioną stawkę podatku od nieruchomości w stawkę czynszu dzierżawnego.

(dowód: pismo pozwanego z dnia 8 marca 2017 r. wraz z projektem aneksu do umowy dzierżawy sporządzony przez pozwanego – k. 218-218v)

Aneks nie został podpisany, albowiem powódki uznały, że jest niezgodny z treścią dokumentacji przetargowej w zakresie wysokości stawki czynszu dzierżawnego.

(dowód: pismo powodów z dnia 12 maja 2017 r. - 219, zeznania świadka Ł. M. (2) – k. 278)

Pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. powódki wezwały pozwanego Szpital do zapłaty wymagalnej należności w terminie do dnia 19 grudnia 2017 r., pod rygorem skierowania na drogę postępowania sądowego. Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 11 grudnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania – k. 227-231)

### ***Sąd zważył co następuje:***

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy, powództwo o zapłatę zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części, tj. co do kwoty 81.847,33 zł z tytułu zwrotu nienależnie nadpłaconego podatku od nieruchomości z odsetkami od daty wyznaczonej w wezwaniu. Umowa zobowiązująca powódki do świadczenia dwunastokrotności podatku od nieruchomości była nieważna w zakresie przewyższającym rzeczywisty. Natomiast w zakresie żądania zwrotu kosztów ryczałtowej rekompensaty odzyskiwania należności – 2.943,72 zł i pozostałych żądań odsetkowego było ono bezzasadne.

Powodowe konsorcjum domagało się w niniejszym postępowaniu od pozwanego szpitala w istocie zapłaty łącznej kwoty 84.791,16 zł (78.583,61 zł+3.263,72 zł+2.943,83 zł) w tym rekompensaty za koszty odzyskiwania należności oraz odsetkami – przytaczając przy tym szereg podstaw prawnych żądania tj.

- art. 750 k.c. w zw. art. 734 k.c. i art. 735 k.c. jako żądania zapłaty wynagrodzenia za wyświadczone pozwanemu w miesiącach: lipiec-sierpień, październik, grudzień 2015 r., luty-listopad 2016 r., styczeń, kwiecień-maj 2017 usługi przygotowania całodziennych posiłków dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały do łóżka pacjenta, zgodnie z umową nr (...) zawartą w trybie ustawy prawo zamówień publicznych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości odsetek za zwłokę określonej na podstawie art. 56 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa,
- art. 415 k.c. tytułem odszkodowania za szkodę, jaką poniósł w związku z wprowadzeniem go przez pozwanego w błąd na tzw. etapie przedkontraktowym co do treści umowy dzierżawy w zakresie postanowienia dotyczącego wysokości podatku od nieruchomości,
- art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. tytułem zwrotu nadpłaconych kwot z tytułu umowy dzierżawy w zakresie części podatku od nieruchomości,
- art. 410 k.c. jako zwrot nienależnie pobranego świadczenia, którym była część kwoty podatku od nieruchomości.

Oczywiście Sąd nie jest związany podaną przez strony podstawą prawną roszczenia, dokonując samodzielnej oceny zgłoszonych roszczeń pod kątem prawnym w oparciu o przytoczone fakty. Podstawa faktyczna powództwa indywidualizuje żądanie i wyznacza jego granice, natomiast inna kwalifikacja prawna przedstawionego pod osąd

roszczenia zgodnie z zasadą *da mihi factum dabo tibi ius* – co oznacza w dosłownym brzmieniu - podaj mi fakty, a podam ci prawo, nie jest naruszeniem art. 321 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2011r., sygn. akt I CSK 44/11, LEX nr 1164717).

Ustalenie właściwej podstawy prawnej roszczenia powodów jest rzeczą Sądu i jego obowiązkiem. W sposób zasadniczy determinuje ocenę zasadności poszczególnych roszczeń głównych i należności ubocznych – odsetek, tak co do ich rodzaju - wysokości jak i terminu wymagalności. Strony w istocie nie miały zastrzeżeń co do poprawności dokonanych wyliczeń (co potwierdził pełnomocnik pozwanego k. 279). Pozostawały w sporze co do samej zasady.

W niniejszej sprawie jest bezsporny jest fakt, że strony niniejszego sporu łączyły dwie umowy. Pierwsza to umowa o świadczenie usług przygotowania całodziennych posiłków wykazanych w szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały do łóżka pacjenta, natomiast druga to umowa dzierżawy lokalu użytkowego należącego do pozwanego o łącznej pow. 138,50 m<sup>2</sup>, w którym to powódki miały przygotowywać całodziennie posiłki dla pacjentów szpitala.

To z pierwszej łączącej strony umowy powódki wywodziły roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za świadczone pozwanemu usługi oraz na jej podstawie sformowały podstawę prawną żądania. Do umowy o świadczenie usług na mocy art. 750 k.c. stosuje się odpowiednio przepisy o umowie zlecenia. Elementem przedmiotowo istotnym tej umowy (*essentialia negotii*), a tym samym obowiązkiem przyjmującego zlecenie (zleceniobiorcy), zgodnie z art. 734 k.c. jest dokonanie określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie (zleceniodawcy). Ponadto zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie (art. 734 § 2 k.c.). Natomiast obowiązkiem dającego zlecenie jest wypłata wynagrodzenia dla przyjmującego zlecenie, o czym świadczy odpłatny charakter umowy zlecenia (art. 735 § 1 k.c.). W niniejszej sprawie powódki wykonywały usługi w postaci przygotowania całodziennych posiłków wykazanych w szczegółowym opisie przedmiotu zamówienia dla pacjentów szpitala wraz z ich dystrybucją na właściwe oddziały do łóżka pacjenta. Po wykonaniu czynności, na koniec miesiąca wystawiały faktury VAT, za które pozwany zobowiązany był zapłacić. Jako, że konsorcjum i szpital łączyła druga umowa – umowa dzierżawy, strony częściowo rozliczały się korzystając z instytucji potrącenia. Zarówno jedna, jak i druga strona przez cały okres łączących ich stosunków zobowiązaniowych nie skorzystała z przysługujących im uprawnień, np. odstąpienia od umowy (art. 491 k.c. i nast.), wypowiedzenia przez każdą ze stron w każdym czasie umowy zawartej na czas określony, nie powstrzymała się od spełnienia własnego świadczenia (art. 490 k.c.). Nie powołały się na wady oświadczenia woli i nie złożyły w ustawowym terminie oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone drugiej stronie chociażby pod wpływem błędu (art. 84 k.c. w zw. 88 k.c.). Powyższe oznacza, że strony *de facto* nie miały wątpliwości co do treści umów oraz wykonywania zobowiązania przez drugą stronę, skoro istniejący między nimi kontrakt wygasł dopiero wraz z upływem terminu na jaki został zawarty.

W świetle literalnej treści zawartej umowy pozwany miał prawo domagać się podatku od nieruchomości w kwocie 20,90 zł + VAT za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie. Tak brzmiący zapis podpisał przedstawiciel powódek. Wobec nieuchylenia się w sposób formalny od umowy w tym zakresie w oparciu o wady oświadczenia woli lub inne okoliczności, poszukiwanie podstaw odpowiedzialności pozwanego w przepisach o niewykonaniu zobowiązania jest nietrafne.

Drugą powołaną przez powodów postawą dochodzonego przez nich żądania był art. 415 k.c., zgodnie z którym kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis ten normuje podstawową zasadę odpowiedzialności opartej na winie sprawcy szkody. W *petitum* pozwu, tj. części zawierającej określone kwotowo żądanie zapłaty odszkodowania, powódki podały, że szkodę w wysokości 81.847,33 zł (78.583,61 zł + 3.263,72 zł) poniosły wskutek nieprawidłowo przygotowanej przez pozwanego dokumentacji postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, polegającej na nieuwzględnieniu wszystkich wymagań i okoliczności mogących mieć wpływ na sporządzenie przez nie oferty. W ocenie konsorcjum, zamawiający nie wyjaśnił uczestnikom postępowania, że „podatek od nieruchomości” wskazany jako element rozliczeniowy stron umowy dzierżawy, będzie przez niego traktowany jako dodatkowa opłata mająca charakter czynszu i nie podał pełnej kwoty należności, którą będzie pobierać z tytułu dzierżawy. W ich ocenie, gdyby pozwany wskazał w dokumentacji postępowania pełną kwotę,

którą zamierza pobrać od wykonawców z tytułu dzierżawy, a nie wyłącznie kwotę czynszu 10 zł za m<sup>2</sup> – powódki uwzględniłyby także pełną należność z tytułu dzierżawy w cenie oferowanej i nie poniosłyby dodatkowych kosztów dzierżawy. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego niniejszej sprawy, powódki są przedsiębiorcami, prowadzącymi działalność gospodarczą przede wszystkim w zakresie świadczenia usług sprzątania oraz cateringu. Od podmiotu profesjonalnie funkcjonującego w obrocie prawnym, o którym mowa w art. 355 § 2 k.c. wymaga się zdecydowanie większych umiejętności, wiedzy oraz skrupulatności na każdym etapie wykonywania zobowiązania, łącznie z etapem przygotowawczym. Zgodnie bowiem, z art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność); należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności (§ 2). Tym samym wymagania wobec podmiotu będącego przedsiębiorcą powinny być oczywiście wyższe niż w stosunku do innych podmiotów występujących w roli konsumenta. W istotę aktywności gospodarczej wliczony jest bowiem niepisany wymóg niezbędnej wiedzy fachowej, obejmującej nie tylko czysto formalne kwalifikacje, ale także doświadczenie wynikające z praktyki zawodowej oraz ustalone zwyczajowo standardy postępowania. Skoro art. 38 ust. 1 Prawa zamówień publicznych nakłada na wykonawcę obowiązek zwrócenia się do zamawiającego o wyjaśnienie powziętych co do treści Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia wątpliwości, to zaniechanie tej powinności może być podstawą zarzucenia przyjmującemu zamówienie braku dochowania należytej staranności przedsiębiorcy, o której mowa w art. 355 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2014 r., IV CSK 626/13). Na etapie postępowania przetargowego powódki nie zwracały się do pozwanego z pytaniami dotyczącymi opłaty podatku od nieruchomości. Umowa ta została przez powódki zaakceptowana z podaną niewłaściwą wartością w kwocie 20,90 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie. Następnie przez okres od lipca 2015 r. do listopada 2016 r. opłacały należności z faktur VAT wystawianych przez pozwanego tytułem umowy dzierżawy oraz akceptowały dokonywane przez pozwanego potrącenia. Powyższe świadczy o tym, że w niniejszym przypadku nie można postawić pozwanemu zarzutu celowego wprowadzenia ich w błąd, skoro to powódki, jako profesjonalistki swoim działaniem nie spełniły przy zawieraniu umów wymogu tzw. należytej staranności zawodowej, obciążającej je z uwagi na „zawodowy charakter” prowadzonej przez nie działalności.

Podstawa żądania zasądzenia należności - art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. tytułem zwrotu nadpłaconych kwot z tytułu umowy dzierżawy w zakresie części podatku od nieruchomości, wskazana przez powódki również była niewłaściwa. Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Stosownie zaś do treści art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Postanowienie § 6 ust 1 umowy z dnia 29 czerwca 2015 r. nr 136/ (...) /15 dzierżawy lokalu użytkowego wskazuje, że dzierżawczynie, miały płacić wydzierżawiającemu czynsz miesięczny w kwocie 10 zł za m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni + podatek VAT, czyli łącznie kwotę 1.385,00 zł + podatek VAT oraz opłaty miesięcznie za ogrzewanie pomieszczeń, za energię, za pobór wody i odprowadzanie ścieków, za ciepłą wodę użytkową oraz podatek od nieruchomości w kwocie 20,90 zł za m<sup>2</sup> (powiększony o podatek VAT). Koszty eksploatacyjne oraz podatek od nieruchomości nie są czynszem, a jedynie wchodziły w skład łącznych świadczeń z tytułu łączącej strony umowy dzierżawy.

Niewątpliwie jednak powódki zostały obciążone należnością dwunastokrotnie większą niż powinny. Strony umówiły się na podatek od nieruchomości, a nie na ukrytą formę czynszu dodatkowego. Mimo literalnego zapisu w umowie powódki zapłaciły w formie potrącenia-kompensaty i wpłaty gotówkowej o 81.847,33 zł więcej niż rzeczywiście wynosił podatek. W tym zakresie umowa była więc nieważna, a ich świadczenie nienależne.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia nie była ważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Jedną z postaci nienależnego świadczenia jest sytuacja, w której czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, przy czym przez nieważność należy rozumieć tylko bezwzględne przyczyny nieważności czynności prawnej, a więc takie, które nie podlegają konwalidacji. Obowiązek zwrotu takiego świadczenia jest niezależny od tego, czy osoba świadcząca była

świadoma nieważności czynności prawnej. Nieważność czynności prawnej może zachodzić w przypadku m.in. wadliwej reprezentacji, niezachowania formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności, wad oświadczenia woli, sprzeczności czynności z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

Powyższe obligowało Sąd do zbadania kwestii ważności zapisów umowy dzierżawy w zakresie postanowień odnoszących się do obowiązku opłacania przez powódki podatku od nieruchomości, co bezpośrednio miało przełożenie na kwestię zasadności, bądź niezasadności dochodzonego przez nie roszczenia.

Zamawiający (pозwany) w toku postępowania przetargowego w dokumentacji przetargowej do Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia jako załącznik zawarł wzór umowy dzierżawy. Zostało w nim podane, że miesięczny czynsz dzierżawny wynosić będzie 10 zł za 1 m<sup>2</sup> pow. + podatek VAT (§ 6 ust. 1 pkt 1 wzoru umowy dzierżawy – k.94v), natomiast w pkt 1-4 dotyczącym opłat eksploatacyjnych wskazano, że będą one pobrane miesięcznie wg. wskazań liczników i obowiązujących cen dostawców, natomiast kwoty podatku od nieruchomości (pkt. 5) nie wskazano - pozostało tam puste miejsce (§ 6 ust. 1 pkt 1-5 wzoru umowy dzierżawy – k. 94v). Już w treści umowy dzierżawy nr (...) zawartej między stronami w dniu 29 czerwca 2015 r., wyraźnie wskazano, że miesięczny czynsz dzierżawny wynosić będzie 10 zł za 1 m<sup>2</sup> pow. + podatek VAT, czyli w przypadku dzierżawienia 138,50 m<sup>2</sup> pow. Miała to być łączna kwota 1.385 zł + podatek VAT (§ 6 ust. 1 pkt 1 umowy dzierżawy – k. 114v), zapis odnoszący się do miesięcznych opłat eksploatacyjnych powtórzono, natomiast w pkt 5 dotyczącym kwoty podatku od nieruchomości wskazano kwotę 20,90 zł za m<sup>2</sup> pow. + VAT (§ 6 ust. 1 pkt 1-5 umowy dzierżawy – k. 114v).

Jeśli chodzi o czynsz dzierżawny to strony mają swobodę w kształtowaniu jego wysokości oraz sposobu jego ustalania i płatności. Może on bowiem zostać oznaczony nie tylko w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju, ale też w ułamkowej części pożytków, niekoniecznie pochodzących z dzierżawionej rzeczy. Natomiast jeśli chodzi o wysokość opłat „uiszczanych oprócz czynszu” wskazanych w § 6 ust 1 pkt 1-5 umowy dzierżawy to są one niezależne od decyzji wydzierżawiającego, bowiem wynikają z innych obiektywnych źródeł – tj. cen dostawców i wskazań liczników (media) oraz uchwały Rady Miasta O. (podatek od nieruchomości). Czynsz najmu stanowi bowiem świadczenie cywilnoprawne, a zobowiązanie do płacenia podatku jest świadczeniem publicznoprawnym. Zatem - czynsz i podatek to pojęcia odnoszące się do odmiennych stanów faktycznych i prawnych, regulowanych odrębnymi przepisami prawa, które wolą ustawodawcy istnieją obok siebie, nie wykluczając się wzajemnie.

Płatnikami podatku od nieruchomości są m.in. osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej będące właścicielami nieruchomości. Okoliczności tej nie zmienia nawet zawarcie umowy dzierżawy, w której strony zgodnie przeniosą obowiązek zapłaty podatku na dzierżawcę. Pomimo takiego postanowienia podmiotem zobowiązanym do zapłaty podatku w dalszym ciągu jest właściciel nieruchomości. Obowiązek podatkowy nie może być bowiem, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, przenoszony z podatnika na inny podmiot w drodze umowy cywilnoprawnej. Umowa taka nie wywiera żadnych skutków prawnych w zakresie obowiązków podatkowych, a właściciel nawet pomimo ewentualnego uiszczenia podatku przez dzierżawcę, w dalszym ciągu zobowiązany jest do jego zapłaty. Oczywiście podatek ten jest podatkiem lokalnym, pobieranym przez samorządy gminne i jak wskazano wyżej regulują go przepisy ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 r. Wysokość stawki podatku od nieruchomości na terenie O. określa Rada Miasta O. w drodze uchwały. Właśnie z treści tych aktów prawnych, a które to zostały załączone do sprawy wynika, że od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. roczna stawka podatku od nieruchomości od budynków lub ich części związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej wynosiła 20,90 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, natomiast do dnia 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2017 r. wynosiła 21,80 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (k. 118, 119-119v). Powyższe wskazuje, że pozwany nie ma uprawnień, a tym samym prawnej możliwości dowolnego ustalania wysokości stawki podatku od nieruchomości. Jedynym właściwym organem, który ma to uprawnienie jest Rada Miasta O.. Oczywiście opłaty eksploatacyjne, tj. – opłaty za ogrzewanie pomieszczeń, opłaty za energię elektryczną, opłaty za pobór wody i odprowadzania ścieków, opłaty za ciepłą wodę użytkową – rzeczywiście mogą być pobierana co miesiąc, wg. wskazań liczników o obowiązujących cen dostawcy. Jeśli zaś chodzi o podatki to co do zasady opłaca się je

raz do roku (najczęściej termin rozliczenia podatkowego to ostatni dzień kwietnia każdego roku), albo też na mocy umowy stron - tak jak w tym wypadku – winno rozkładać się roczną stawkę podatku w ratach miesięcznych. Pozwany w pismach procesowych twierdzi, iż miał zamiar pobierać od powódek czynsz dzierżawny w wysokości ok 30 zł za m<sup>2</sup>, a nie wyłącznie 10 zł za m<sup>2</sup> oraz że uznawał „podatek od nieruchomości” jako opłatę od dzierżawcy, której wysokość może samodzielnie ustalić. Jednak mimo powyższego „zamiaru” strony w efekcie zawarły umowę dzierżawy, w której ustalono miesięczny czynsz dzierżawny w kwocie 1.385 zł + podatek VAT oraz m.in. kwotę podatku od nieruchomości w kwocie 20,90 zł za m<sup>2</sup> pow. + VAT. Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast § 2 tego przepisu wskazuje, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Niewątpliwie strony niniejszej sprawie dążyły, do tego żeby stosownymi opłatami, tj. kosztem czynszu, kosztami opłat eksploatacyjnych oraz podatku od nieruchomości obciążyć powódki w zamian za wydzierżawienie nieruchomości. Miały być to jednak koszty rzeczywiste wydatków eksploatacyjne ponoszone przez pozwanego oraz rzeczywista opłata podatku od nieruchomości, jak również czynszu – jednakże ustalonego już w wyniku pertraktacji stron. W ocenie Sądu zgodnie z prawem nie można wzbogacić się wykorzystując wielokrotnie naliczanie podatku od nieruchomości, który to podatek w założeniu odprowadzany jest do odpowiednich organów administracji i nie może stanowić ukrytej opłaty, obciążającej wykonawcę. Wysunięta przez pozwany Szpital propozycja aneksu do umowy dzierżawy nr (...) z dnia 29 czerwca 2015 r., w której to pozwany zaproponował usunięcie zapisu o ponoszeniu podatku od nieruchomości przez powodowe konsorcjum oraz podniesieniu czynszu dzierżawnego z 10 zł za 1 m<sup>2</sup> do 30,90 zł za 1 m<sup>2</sup>, przemawia za tym, że on sam doszukał się nieprawidłowości w postanowieniu umowy odnoszącej się do podatku od nieruchomości, w tym w swoich własnych działaniach, skutkujących de facto pobieraniem co miesiąc podatku od nieruchomości w rocznej, zamiast miesięcznej wysokości.

Konkludując, stwierdzić należy, że postanowienie umowy dzierżawy przewidujące podatek od nieruchomości w wysokości innej niż wynikający z obowiązujących przepisów prawa, tj. w sposób sprzeczny z uchwałą Rady Miasta O. – w okolicznościach niniejszej sprawy jest bezwzględnie nieważone. Nadto uwzględnienie w umowie podatku od nieruchomości w wysokości innej niż wynikająca z obowiązujących przepisów (rocznej, a nie miesięcznej) i przewidzenie dla siebie tym samym ukrytego i dodatkowego czynszu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.) rozumianymi, jako uczciwa praktyka rynkowa i lojalność wobec kontrahenta. Narusza to zasadę swobody umów określoną w art. 353<sup>1</sup> k.c. Powyższe oznacza, że od samego początku, tj. od podpisania umowy, postanowienie to, w zakresie w jakim przekraczało rzeczywistą stawkę podatku, było dotknięte nieważnością przewidzianą w art. 82 k.c. i nie mogła wywoływać skutków w niej przewidzianych. Zgodnie bowiem z art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy; nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. (§ 2); jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3).

Tym samym powodowe konsorcjum, jako strona umowy dzierżawy, nie była obowiązana do uiszczenia podatku od nieruchomości co miesiąc w wysokości rocznej, a co miesiąc w formie ratalnej, tj. podatek roczny winien być rozłożony na 12 miesięcznych rat. Wskutek częściowej nieważności postanowienia umownego zawartego w § 6 ust 1 pkt 5 umowy dzierżawy, spełnione przez stronę powodową jako wydzierżawiającego świadczenie pieniężne w łącznej wartości 81.847,33 zł było świadczeniem nienależnym, podlegającym obowiązkowi zwrotu. Natomiast postanowienie umowne w dalszym zakresie, tj. w zakresie w jakim odpowiada przepisom prawa (uchwale Rady Miasta O.) oraz zasadom współżycia społecznego (prawu wydzierżawiającego do otrzymywania od dzierżawcy zwrotu podatku od nieruchomości, którym obciążony jest wydzierżawiający od dzierżawionej powierzchni) pozostaje nadal ważne. Zwłaszcza, że jest to zgodne z § 19 ust 4 umowy dzierżawy, przewidującym, że w przypadku gdyby któreś z postanowień umowy było nieważne, ważność całej umowy pozostaje nienaruszona, a postanowienie nieważne strony zastępują innym postanowieniem, które oddaje zamierzony cel gospodarczy nieważnego postanowienia. Zatem strony związane

są jedynie postanowieniem, które przewiduje pobieranie od dzierżawcy podatku od nieruchomości w wysokości wynikającej z przepisów prawa.

Bezwzględna nieważność przedmiotowego postanowienia umowy, jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego i przekroczenie przez pozwanego granic swobody kontraktowej powoduje nieważność postanowienia umownego – w zakresie w jaki przewiduje podatek od nieruchomości od dzierżawionej powierzchni w wysokości wyższej niż wynikająca z obowiązujących przepisów prawa.

W tej sytuacji, na podstawie art. 410 w zw. z art. 405 k.c. strona powodowa ma prawo domagać się od pozwanego zwrotu nienależnie potrąconych i wypłaconych świadczeń z tego tytułu. Ponieważ umowa w tym zakresie była nieważna nie stoi temu żądaniu na przeszkodzie skutek niweczący przewidziany w art. 411 pkt 1 k.c. Z powyższych względów Sąd, na podstawie wskazanych przepisów, uwzględnił powództwa w zakresie żądania zasądzenia od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwoty 81.847,33 zł.

Ponieważ roszczenie powódek wynikało nie z niezrealizowanych faktur, a z nienależnego świadczenia, nie mają do niego zastosowania instytucje przewidziane w ustawie o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Powódki akceptowały potrącenia dokonane w wyniku wzajemnych kompensat i dobrowolnie wpłaciły jedną z kwot przelewem. Było to wynikiem literalnej realizacji treści podpisanych umów. W tej sytuacji nie mogą się skutecznie domagać zryczałtowanej rekompensaty za koszt odzyskiwania należności w kwocie 2.943,83zł. Z tej przyczyny powództwo w tym zakresie oddalono jako bezzasadne.

O odsetkach Sąd orzekła na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powodowe konsorcjum pismem z dnia 11 grudnia 2017 r. wezwało pozwanego do zapłaty należności w termie do dnia 19 grudnia 2017 r. W pozwie powódki żądały odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości odsetek za zwłokę określonej na podstawie art. 56 § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa liczonymi od kwot:

- 3.263,72 zł za okres od dnia 7 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- 3.263,72 zł za okres od dnia 7 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
- 6.527,44 zł za okres od dnia 6 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 11 marca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 10.072,24 zł za okres od dnia 10 maja 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 7 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 7 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 11 października 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 9 listopada 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 10 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
- 3.404,26 zł za okres od dnia 8 lutego 2017 r. do dnia zapłaty,
- 10.212,78 zł za okres od dnia 12 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,

- 10.212,78 zł za okres od dnia 11 lipca 2017 r. do dnia zapłaty,

- 988,33 zł za okres od dnia 8 sierpnia 2017 r. do dnia zapłaty,

b) kwoty 3.263,72 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,

Jako, że Sąd uznał, że roszczenie jest zasadne jednakże z tytułu nienależnego świadczenia, zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego po dniu wezwania pozwanego do zapłaty, tj. od dnia 20 grudnia 2017 r., jako że od tego dnia pozostawał on w stosunku do powodów w opóźnieniu. Tym samym oddalono je w pozostałym zakresie czasowym, jak i również w zakresie żądanych odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych z przyczyn wyżej wskazanych.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. III sentencji wyroku zgodnie z art. 100 k.p.c., który stanowi, że w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny Sądu. W niniejszej sprawie Sąd uznał, że pozwany jako przegrywający (oddalenie powództwa jedynie w nieznaczonej części), winien zostać obciążony kosztami procesu w całości i tym samym winien zwrócić stronie powodowej poniesione przez nią koszty niezbędne do celowej obrony i celowego dochodzenia swoich praw. Na koszty te w niniejszej sprawie składają się:

- opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.093 zł, która została wyliczona od oznaczonej przez pełnomocnika powódek wartości przedmiotu sporu w kwocie 81.848 zł ( $78.583,61 \text{ zł} + 3.263,72 \text{ zł} = 81.847,33 \text{ zł}$ ). Co prawda prawidłowa jej wartość wynosi 84.792 zł ( $78.583,61 \text{ zł} + 3.263,72 \text{ zł} + 2.943,83 \text{ zł} = 84.791,16 \text{ zł}$ ), jednakże skoro Sąd przyjął wartość wskazaną przez pełnomocnika powódek i nie wszczywał postępowania sprawdzającego w trybie art. 25 k.p.c., z uwagi na treść art. 26 k.p.c. wartość ta nie podlegała już później weryfikacji przed sądem I Instancji,

- koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5.400 zł ustalone w oparciu o treść rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804) oraz

- opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Tym samym zasądzono, na podstawie wskazanego przepisu, od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 9.510 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.