

Sygn. akt I A Ca 452/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Diana Dajnowicz

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ł. oraz I. Ł.**

przeciwko **J. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 2046/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. zasądza od pozwanego J. G. na rzecz A. Ł. i I. Ł. solidarnie kwotę 184.000 (sto osiemdziesiąt cztery tysiące) złotych z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od dnia 3.12.2012 r. do dnia zapłaty;**
- 2. oddala powództwo w pozostałym zakresie (odsetek);**
- 3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 12.817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 11.900 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym 2700 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowie A. Ł. i I. Ł. wniesli o zasądzenie od pozwanego J. G. na ich rzecz solidarnie kwoty 184.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 20 października 2012 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu w sprawie, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, iż powyższej kwoty dochodzą tytułem zwrotu nienależnego świadczenia otrzymanego przez pozwanego przy okazji zawarcia umowy sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zdaniem powodów, w zakresie ceny sprzedaży strony uzgodniły cywilistyczną cenę na kwotę 800.000 zł, co zostało utrwalone w § 3 umowy przedwstępnej z dnia 22 grudnia 2011 roku oraz w pkt. 3 „Oświadczenia zbywcy nieruchomości”, złożonego przez pozwanego dla (...) Bank SA w dniu 29.02.2012 roku. Natomiast w dniu 16.10.2012 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości za kwotę 984.000 zł brutto, z tym że pozwany oświadczył w niej, że prowadzi działalność gospodarczą i jest podatnikiem podatku VAT, wskutek czego zobowiązał się rozliczyć we właściwym urzędzie skarbowym należy podatek z tytułu tej umowy. Okazało się jednak, że przedmiot umowy był zwolniony od tego podatku więc nadpłacona kwota 184.000 złotych - znalazła się w majątku pozwanego stanowiąc w ocenie powodów świadczenie nienależne, podlegające zwrotowi w niniejszej sprawie. Dodatkowo powodowie złożyli też pozwanemu oświadczenie woli w trybie art. 88 § 1 kc o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie zapłaty 184.000 zł za przedmiot umowy sprzedaży.

Pozwany J. G. wnosil o oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu, obciążając nimi powodów.

Orzeczenie to Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

W dniu 25 listopada 2009 roku powódka A. Ł. zawarła z pozwanym J. G. umowę najmu należącego do niego budynku przy ul. (...) w B. na prowadzenie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej V. (...).

Strony, tj. powódka A. Ł. wraz z pozostającym w ustawowej wspólności małżeńskiej mężem I. Ł. oraz pozwany J. G., porozumiały się co do sprzedaży przez pozwanego na rzecz powodów całej opisaney wyżej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W tym celu w dniu 22 grudnia 2011 roku strony w zwykłej formie pisemnej zawarły umowę przedwstępną sprzedaży, w której określiły m.in., że za przedmiot tej umowy Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego wynagrodzenie w kwocie 984.000 zł brutto /§ 3 ust. 1/, a zapłata nastąpi w chwili uzyskania kredytu przez Kupującego nie później niż do dnia 03.01.2012 roku oraz że Sprzedający zobowiązuje się przepisać aktem notarialnym nieruchomość po uregulowaniu całości wynagrodzenia, tj. 984.000 zł brutto.

W dniu 29 lutego 2012 roku pozwany J. G. złożył na rzecz (...) Bank SA „Oświadczenie zbywcy nieruchomości”, w którym wskazał, że jako właściciel sprzedaje powódce A. Ł. nieruchomość przy ul. (...) w B. za kwotę 800.000 zł netto.

W dniu 8 października 2012 roku strony podpisały kolejną umowę przedwstępną sprzedaży opisaney wyżej nieruchomości określając cenę brutto na kwotę 984.000 zł.

W dniu 16 października 2012 roku przed notariuszem B. O. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, na mocy której pozwany J. G. zbył na rzecz A. i I. małżonków Ł. opisaną wyżej nieruchomość, przy czym „umówiona cena za przedmiot umowy wynosiła 984.000 zł brutto”. Jednocześnie J. G. oświadczył, iż pod nazwą Zakład (...) w B. prowadzi działalność gospodarczą polegającą m.in. na handlu nieruchomościami i wznoszeniu budynków mieszkalnych i niemieskalnych, i w ramach tej działalności na działce będącej przedmiotem aktu wybudował budynek handlowo – usługowy. Ponadto A. Ł. oświadczyła, że nabyła przedmiotową nieruchomość w

związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod nazwą V. (...) A. Ł. w B.. Stawający zawarli też w umowie zapis, zgodnie z którym zapłata na poczet ceny sprzedaży nastąpi w kwocie 250.000 zł w terminie trzech dni od podpisania umowy, zaś kwota 734.000 zł zostanie zapłacona z kredytu bankowego – zaciągniętego przez A. Ł. za zgodą jej męża I. Ł.. Jednocześnie nabywcy zobowiązali się do zapłaty J. G. całej ceny sprzedaży w łącznej kwocie 984.000 zł w ustalonym terminie do dnia 19 października 2012 roku i w zakresie przyjętego na siebie zobowiązania poddali się z aktu notarialnego rygorowi egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 kpc /§ 10 umowy/. Pozwany J. G. oświadczył natomiast, że jest podatnikiem podatku VAT zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług oraz zobowiązał się rozliczyć we właściwym urzędzie skarbowym należny podatek z tytułu zawartej umowy sprzedaży / § 13/. Zgodnie z § 18 umowy, sporządzająca akt notariusz nie pobrała podatku od czynności cywilnoprawnych, bowiem przedmiotowa czynność nie podlegała opodatkowaniu tą daniną. Tego samego dnia pozwany wystawił powodowi fakturę VAT nr (...), gdzie podał cenę netto za przedmiot sprzedaży 800.000 zł, stawkę VAT 23 %, a cenę brutto – 984.000 zł.

W październiku 2012 roku notariusz B. O. na podstawie rozmów z pozwanym sporządziła projekt oświadczenia, w myśl którego J. G. oświadczył, że zgodnie z § 13 opisanej wyżej umowy zobowiązał się rozliczyć we właściwym urzędzie skarbowym należny podatek z tytułu zawartej umowy sprzedaży – jako podatnik podatku VAT, podczas gdy przedmiotowa sprzedaż objęta jest zwolnieniem od tego podatku. Wobec powyższego stawający mieliby zgodnie oświadczyć, że dokonują zmiany zapisów § 7 i § 13 przedmiotowej umowy z dnia 16 października 2012 roku w ten sposób, że otrzymałyby one nowe brzmienie: „§ 7. Umówiona cena za przedmiot umowy wynosi 984.000 zł”, „§ 13. J. G. oświadcza, iż jest podatnikiem podatku VAT zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, zaś czynność niniejsza objęta jest zwolnieniem od podatku od towarów i usług zgodnie z przepisami art. 43 ust. 1 pkt 10 ww. ustawy”. Projekt ten nie uzyskał akceptacji powodów. W dniu 26 października 2012 roku pozwany wystawił na rzecz powodów fakturę korygującą VAT nr (...), w której umieścił zapis, że po korekcie cena brutto wynosi 984.000 zł, kwota podatku 0,00, a wartość brutto – 984.000 zł.

Pismem z dnia 27 listopada 2012 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 184.000 zł, jednakże pozwany odmówił w piśmie z dnia 3 grudnia 2012 roku uznając żądanie za bezzasadne. Z kolei w piśmie z dnia 12 grudnia 2012 roku powodowie złożyli „oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli” w zakresie zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 184.000 zł.

Sąd Okręgowy wskazując, że spór między stronami dotyczył tego, czy istotnie kwota 184.000 zł może być uznana za świadczenie nienależne, przywołał przepis art. 405 k.c., który przewiduje, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Sąd zaznaczył, że odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia obciąża wzbogaconego niezależnie od tego, w wyniku jakiego zdarzenia uzyskał on korzyść majątkową. Jednocześnie art. 410 § 1 k.c. stanowi, iż przepis art. 405 i następane stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego, które zgodnie z art. 410 § 2 określane jest jako 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 była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do uznania roszczenia A. i I. Ł. za uzasadnione. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe, w tym dokumenty przedłożone przez samych powodów, jednoznacznie wykazało, że strony zawierając w dniu 16 października 2012 roku umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego, objęły zgodnymi oświadczeniami woli nie tylko przedmiot owej transakcji, czyli nieruchomości przy ul. (...) w B., ale też inny przedmiotowo istotny element umowy sprzedaży – cenę. Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, iż wynosiła ona 984.000 zł, przy czym wymieniona kwota stanowiła jedyny i ostateczny przedmiot rozliczeń stron. W pierwszej kolejności świadczy o tym fakt, iż strony dwukrotnie podpisywały umowę przedwstępną sprzedaży, za każdym razem określając wysokość zobowiązań nabywców na wspomnianą kwotę. Jednocześnie ani w umowach przedwstępnych, ani w umowie ostatecznej, zawartej w formie aktu notarialnego, strony nie rozdzielały ceny na należność netto i podatek, ale od razu ustalały wysokość tej należności na kwotę 984.000 zł. Miało to miejsce podczas podpisywania aktu, o czym jednoznacznie mówiła w swych zeznaniach notariusz B. O.. Diametralnie różną wersję zdarzenia

przedstawiła zeznającą w charakterze strony powódka A. Ł., jednak Sąd obdarzył walorem wiarygodności relację pierwszej z wymienionych osób. Notariusz jako osoba całkowicie obca dla stron mogła przedstawić obiektywny opis sytuacji, nie kierując się w tym zakresie interesem którejkolwiek ze stron, natomiast powódka była zainteresowana uzyskaniem określonego rozstrzygnięcia. Sąd stwierdził, że za przyjęciem tego stanowiska przemawia również fakt, iż w każdej z umów strony używały sformułowania „brutto” jednoznacznie dając tym samym wyraz przekonaniu, że na nabywcach ciąży wyłącznie obowiązek zapłaty kwoty 984.000 zł i nie podlega ona dalszym negocjacjom, natomiast pozwany jako sprzedawca zajmie się odprowadzeniem wszelkich danin publicznoprawnych związanych z transakcją, w tym przede wszystkim podatkiem od towarów i usług. Pozostaje to w całkowitej zgodności z art. 3 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 05 lipca 2001 roku o cenach /Dz.U. 2013, poz. 385 tekst jedn./, zgodnie z którym za cenę rozumie się wartość wyrażoną w jednostkach pieniężnych, którą kupujący jest obowiązany zapłacić przedsiębiorcy za towar lub usługę; w cenie uwzględnia się podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru (usługi) podlega obciążeniu podatkiem od towarów i usług oraz podatkiem akcyzowym. Znalazło to również odzwierciedlenie w treści samego aktu, którego § 13 wyraźnie stanowił, że rozliczeniem podatku VAT zajmie się J. G., co legło też u podstaw odstąpienia przez notariusza pobierania podatku od czynności cywilnoprawnych. Faktem jest natomiast, że pozwany istotnie przyjął stawkę podatku VAT w wysokości 23 % od transakcji i taką też kwotę – 184.000 zł – zamierzał odprowadzić na rzecz fiskusa, o czym świadczy zarówno treść złożonego przez niego oświadczenia z dnia 29 lutego 2012 roku, jak i przede wszystkim treść wystawionej przez niego faktury VAT z dnia 16 października 2012 roku. Jak wynika z faktury korygującej, stawkę tę pozwany przyjął błędnie. Zdaniem Sądu Okręgowego nie świadczy to jeszcze, by można było mówić o świadczeniu nienależnym bądź o celowym wprowadzeniu kontrahenta w błąd. Z treści dokumentów wyraźnie wynika, że strony umówiły się na 894.000 zł brutto jako całość, a nie na 800.000 zł plus podatek, przy czym na pozwanym, jako sprzedawcy dokonującym transakcji w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, ciążyło zobowiązanie podatkowe. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa /Dz.U. 2005, Nr 8, poz. 60 z późn. zm./, obowiązek podatkowy stanowi wynikająca z ustaw podatkowych nieskonkretyzowana powinność przymusowego świadczenia pieniężnego w związku z zaistnieniem zdarzenia określonego w tych ustawach. Obowiązek podatkowy jest zatem kategorią prawną i faktyczną zobiektywizowaną, co oznacza, że powstaje w warunkach przez prawo określonych niejako automatycznie, tj. niezależnie od woli i zamiaru podmiotów temu obowiązкови podlegających. Obowiązek podatkowy uzależniony jest od zaistnienia prawnopodatkowego stanu faktycznego, na który składają się: element podmiotowy /kto musi zapłacić/ oraz element przedmiotowy /od czego musi zapłacić/. Zobowiązaniem podatkowym jest natomiast wynikające z obowiązku podatkowego zobowiązanie podatnika do zapłacenia m.in. na rzecz Skarbu Państwa podatku w wysokości, terminie oraz w miejscu określonych w przepisach prawa podatkowego /art. 5 op/. Z powyższego jednoznacznie wynika, iż sam fakt zwolnienia od podatku nie jest tożsamy z brakiem zobowiązania podatkowego, które jak najbardziej ciążyło na pozwanym. Kwestie te, poprzez umieszczenie w umowach słowa „brutto” nie dotyczyły już jednak w najmniejszym stopniu powodów, jako że byli oni zobowiązani do zapłaty kwoty 984.000 zł bez względu na wysokość wiążących się z tym podatków, a wszelkie rozliczenia pozwanego z fiskusem nie miały dla nich znaczenia. Uiszczenie przez nich na rzecz J. G. kwoty 184.000 zł mieściło się zatem w cenie sprzedaży i nie mogło być uznane za świadczenie nienależne. Zdaniem Sądu wspomnianą wyżej kwotę zaczęli postrzegać jako takie świadczenie dopiero po próbie doręczenia im faktury korygującej przez córkę pozwanego. Wątpliwym jest jednak, czy powodowie wyraziliby chęć „wzruszenia” ustalonej w umowie ceny, gdyby transakcja była obciążona w rzeczywistości stawką 23 %, a pozwany przyjął stawkę zerową i później domagał się „dopłaty”. Zdaniem Sądu umieszczenie przez strony w umowie ceny brutto czynią takie rozliczenia – w którąkolwiek stronę – niedopuszczalnymi i sprzecznymi z cytowanym wyżej zapisem ustawy o cenach. Inaczej przedstawiałaby się sytuacja, gdyby obie strony w umowie wyraźnie rozdzieliły cenę netto i kwotę podatku, jako że tylko w ten sposób kontrahenci mogą dać wyraz znaczeniu przywiązywanym do obu tych wartości i co dałoby podstawę ewentualnym rozliczeniom, gdyby kwota podatku okazała się niezgodna z wcześniejszymi ustaleniami. W niniejszej sprawie takiego rozdzielenia zaniechano.

Sąd Okręgowy stwierdził nadto, że nie ma żadnych podstaw do przyjęcia błędu po stronie powodów. Zdawali oni sobie sprawę, że obciąża ich obowiązek zapłaty kwoty 984.000 zł i że był to jedyny obowiązek z ich strony, bez względu na treść zobowiązania podatkowego ciążyącego na pozwanym. Sąd podzielił pogląd Sądu Najwyższego, iż „błąd jest wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej, czyli jej wzruszalność; możliwość

uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli jest prawem podmiotowym kształtującym. Uprawniony może skorzystać z tego prawa i doprowadzić do nieważności umowy jako całości, nie może natomiast uchylić się jedynie od niektórych postanowień umowy z zamiarem pozostawienia w mocy pozostałych. Działający pod wpływem błędu nie może skutecznie dążyć do doprowadzenia przez takie oświadczenie do obowiązywania czynności prawnej takiej treści, jakiej życzyłby sobie, gdyby błędu nie popełnił /wyrok z dnia 19.11.2003 roku, V CK 477/02, Lex nr 175975/. Zatem, nie można uchylić się tylko od części czynności prawnej.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy powództwo oddalił w całości na koszt strony powodowej.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- a) ***art. 108 ustawy o podatku od towarów i usług przez niewłaściwe zastosowanie,***
- b) ***art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług przez niewłaściwe zastosowanie,***
- c) ***art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o cenach przez błędną wykładnię,***
- d) ***art. 2 pkt 4 lit b) tiret 1 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych przez niewłaściwe zastosowanie,***
- e) ***art. 405 kodeksu cywilnego przez niewłaściwe zastosowanie,***
- f) ***art. 410 par. 2 kodeksu cywilnego przez niewłaściwe zastosowanie,***

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 par. 1 kodeksu postępowania cywilnego, polegające na cząstkowej i wadliwej ocenie materiału dowodowego i przyjęciu błędnych ustaleń faktycznych i prawnych.

Wskazując na powyższe wnosili o uchylenie skarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w okolicznościach wskazanych w art. 386 par. 4 k.p.c., tj. wobec nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów - solidarnie - kosztów procesu za I i II instancję, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, nieobciążanie powodów kosztami procesu za I i II instancję.

SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny aprobuje i uznaje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji dotyczące faktu nabycia przedmiotowej nieruchomości za cenę 984.000 złotych jak i wyrażoną przez ten Sąd ocenę co do niemożliwości uchylenia się przez powodów częściowo od skutków swego oświadczenia woli i - co za tym idzie – przyjęcia nieważności umowy, jako dotkniętej błędem, w części obejmującej ustalenie ceny sprzedaży na poziomie przekraczającym kwotę 800.000 złotych. Odmienne natomiast Sąd Apelacyjny ocenił zasadność roszczenia powodów w kontekście przepisów o świadczeniu nienależnym.

Niewadliwe poglądy Sądu I instancji w zakresie niemożności uchylenia się przez stronę od niektórych postanowień umowy z jednoczesnym zamiarem pozostawienia w mocy pozostałych mają oparcie w utrwalonym orzecznictwie, w tym w orzeczeniach Sądu Najwyższego przywołanych w odpowiedzi na pozew, stąd też nie ma potrzeby powielania tej argumentacji. Dodatkowo tylko podkreślić należy, że badanie rzeczywistej woli stron w zakresie ustalenia przedmiotowo istotnych elementów umowy (w tym ceny), wbrew treści aktu notarialnego, jest w zasadzie wyłączone z uwagi na zakazy dowodowe określone przepisem art. 247 k.p.c. Przepis ten dopuszcza dowód przeciw lub ponad

osnowę dokumentu, jednak w ściśle określonych i niepodważalnych granicach – gdy nie prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności oraz gdy, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, sąd uzna to za potrzebne. Zasadą jest zatem niedopuszczalność takiego dowodu, a jego dopuszczenie wyjątkiem, gdy zachodzą kumulatywnie w/w przesłanki. W judykaturze przyjęto ostatecznie (por. wyrok SN z 8.03.2005 roku, IV CK 630/04, LEX 277091 i cyt. tam orzecznictwo), że podważanie ceny z aktu sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie notarialnym stanowi obejście przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i przez to jest niedopuszczalne.

Z tego punktu widzenia zawarte w pozwie i apelacji wywody powodów co do tego, że strony umówiły się na „cywilistyczną” cenę 800.000 złotych należy uznać za niewłaściwe, zaś prowadzenie postępowania dowodowego w tej kwestii było wręcz zbędne. Poprzestając na treści aktu notarialnego przyjąć trzeba, że strony umówiły się w nim na kwotę 984.000 złotych brutto oraz na to, że pozwany uiszcza podatek VAT, co automatycznie z mocy art. 2 pkt.4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U 2010, nr. 149, poz 996) zwolniło powodów od uiszczenia podatku (...). Posłużenie się przez strony w umowie terminem „brutto” jest zdaniem Sądu Apelacyjnego prawnie obojętne, bowiem cena ze swej istoty zawiera w sobie podatek od towarów i usług oraz podatek akcyzowy, jeżeli na podstawie odrębnych przepisów sprzedaż towaru czy usługi podlega takim obciążeniom. Wynika to wprost z definicji zawartej w art.3 ust.1 pkt.1 ustawy z 5.07.2001 roku o cenach (Dz.U. 2013 poz 380). Zatem nawet określenie ceny jako kwoty 984.000 złotych, bez wzmianki „brutto”, oznaczałoby konieczność odprowadzenia przez pozwanego podatku VAT, o ile nie przysługiwałoby mu zwolnienie określone w art. 43 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 54 poz.535 z późn. zm.) przy czym ten obowiązek powinien być ujawniony w akcie, jako zwalniający nabywców od podatku (...).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego kwestią istotną dla rozstrzygnięcia było zatem jedynie to, że pozwany oświadczył (par. 13 aktu – 34), iż odprowadzi należny podatek VAT i następnie wystawił fakturę ustalającą ten podatek na poziomie 184.000 złotych (k.36), po czym okazało się że jednak nie istniał jego obowiązek podatkowy w tym zakresie, podatek nie był należny i podatek ów nie został odprowadzony, przez co odpowiadająca mu kwota pozostała w majątku pozwanego. Skoro podatek stanowi składnik ceny (co oznacza, że został w nią „wkalkulowany”), a przyjęcie tego składnika było sprzeczne z przepisem art. 43 w/w ustawy podatkowej uznać należało, że w konsekwencji umowa sprzedaży mająca za przedmiot nieruchomości była nieważna w zakresie obejmującym jako składnik ceny podatek od towarów i usług. Na tle analogicznego stanu faktycznego Sąd Najwyższy opowiedział się za koniecznością przyjęcia w takiej sytuacji z mocy art. 58 par.3 k. c. częściowej nieważności umowy, jako sprzecznej z przepisami ustawy VAT, do której umowa ta nawiązywała i stwierdził przy tym stanowczo, że cena w zakresie obejmującym bezpodstawnie ustalony podatek VAT jest świadczeniem nienależnym (por. wyrok z 27.02.2004 roku, V CK 293/03, LEX 125519). Sąd ten odstąpił przy tym od poprzedniego poglądu wyrażonego w wyroku SN z 8.02.1978r. (II CR 1/78, (...) 1979 nr. 8-9, s. 262), w myśl którego sprzeczność umowy z przepisami prawa podatkowego nie prowadzi do jej nieważności.

Aprobując powyższe stanowisko, judykatury opowiadające się za uznaniem w opisanym stanie faktycznym częściowej nieważności umowy, Sąd Apelacyjny zauważa, że dla takiego przyjęcia nie jest bynajmniej konieczne, by podatek VAT został *expressis verbis* wyodrębniony w umowie. Skoro podatek taki stanowi element ceny, wystarczająca jest możliwość ustalenia w oparciu o treść aktu notarialnego, że sprzedający przyjmuje na siebie ciężar poniesienia tego podatku. Ustalenie wysokości należnego podatku, w tym więc i braku podstaw do jego naliczenia przez sprzedającego mieści się w kognicji sądu badającego treść i ważność umowy łączącej strony (por. uzasadnienie wyroku SN z 22.03.2002r. I CKN 1344/99, LEX 55235).

Świadczenie spełnione w wykonaniu nieważnej czynności prawnej jest świadczeniem nienależnym, powodującym powstanie roszczenia kondykcyjnego (art. 410 w zw. z art. 411 pkt.1 kc.), którego treścią jest obowiązek dokonania świadczenia zwrotnego a celem zwrócenie zubożonemu tego, co świadczył na rzecz wzbogaconego. W judykaturze wskazuje się przy tym, że ogólne przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia należy rozumieć specyficznie w przypadku świadczenia nienależnego skoro roszczenie kondykcyjne automatycznie niejako wynika z faktu spełnienia takiego świadczenia. W szczególności w wyroku z dnia 24.11.2011r. (I CSK 66/11) Sąd Najwyższy zauważył, że w takim wypadku nie zachodzi potrzeba badania czy i w jakim zakresie świadczenie wzbogaciło osobę na rzecz której nienależnie zostało

spełnione (*accipiensa*), jak również czy majątek spełniającego świadczenie (*solvensa*) uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia samo w sobie bowiem wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia.

Obrona wzbogaconego przed roszczeniem kondykcijnym jest oczywiście możliwa z powołaniem się na przepis art. 409 k.c., który stanowi o wygaśnięciu obowiązku zwrotu, jeżeli ten kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony – chyba, że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. Obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości nie wygasa zatem jedynie z tego powodu, że nastąpiło zużycie lub utrata korzyści. W wyroku z dnia 20.06.2012r. (I CNP 76/11, LEX 1216831) Sąd Najwyższy wskazał, że prawidłowa ocena w tym zakresie nie podlega wprawdzie wyłącznie na ustalaniu faktów, lecz stanowi kwestię prawną, niemniej jednak ocena taka musi przyjmować za podstawę istotne okoliczności faktyczne, których ustalenie możliwe jest co do zasady w oparciu o konkretne twierdzenia strony i dowody przywołane na poparcie tych twierdzeń.

W tym kontekście Sąd Apelacyjny rozważał wywody pozwanego (k. 135), że z uzyskanej od powodów kwoty pozostało w jego majątku jedynie 83.712,69 złotych, a to w następstwie odprowadzenia podatku dochodowego (19.636,31 zł.) i rozliczenia w deklaracji VAT - 7 podatku, jaki powód odliczył przy wytworzeniu nieruchomości (80.651 zł.)

W kwestii podatku dochodowego przyjąć należy, że ulegnie on korekcie w przypadku wykazania przed Urzędem Skarbowym, że zmniejszył się dochód z przedmiotowej transakcji. Poza tym argument tego rodzaju nie może prowadzić do uznania braku wzbogacenia, bowiem ten, kto otrzymał pieniądze od innej osoby, które zostały zużyte na spłatenie swego długu, wprawdzie pieniędzy tych nie ma, ale mimo to jego wzbogacenie trwa nadal. Wynika to stąd, że przez zapłatę długu zmniejszyły się jego pasywa, tym samym więc nastąpił wzrost majątku. Gdy korzyść majątkową stanowią sumy pieniężne nie wystarcza zatem samo ich wyzbycie się, wydatkowanie (por. też wyroki SN: z dnia 10.12.1998 r., I CKN 918/97, LEX 55395, z dnia 4.04.2008r., I PK 247/07, LEX 465977, z dnia 5.10.2012, I PK 86/12). Z czasem jest zresztą rzeczą praktycznie niemożliwą ustalenie, co stało się z uzyskaną sumą pieniężną. Zubożony ma więc z reguły prawo żądać zwrotu tej kwoty.

Obrona pozwanego przed żądaniem powodów była też nieskuteczna w części, w której powołał się on na rozliczenie dokonane deklaracją VAT – 7 (K. 71). Rozliczenie to było konieczne z uwagi na regulację zawartą w art. 91 ust.5 ustawy podatku od towarów i usług. W świetle złożonego do akt (k. 141 -146) protokołu kontroli skarbowej uznać należało przy tym, że rozliczenie to było prawidłowe, co czyni zasadnym pogląd, że pasywa powoda wzrosły o kwotę 80.651 złotych. Zasadniczą jednak przeszkodą do pomniejszenia o tę należność dochodzonej pozewem kwoty jest fakt, że powód tak w momencie przyjęcia świadczenia jak i w momencie sporządzania deklaracji VAT-7 winien się liczyć z obowiązkiem zwrotu na rzecz powodów kwoty 184.000 złotych. Okoliczność ta stanowi negatywną ustawową przesłankę dla przyjęcia, że usprawiedliwiona miałyby być odmowa zwrotu uzyskanego przez powoda świadczenia nienależnego. Powód, będąc profesjonalistą na rynku obrotu nieruchomościami oczywiście nie może zasłonić się nieznajomością przepisów regulujących ulgi i obciążenia podatkowe związane z tym obrotem. Nie może tej oceny zmienić brak złej woli lub rzeczywistej wiedzy czy też brak należytej staranności przy sprawdzeniu stanu prawnego związanego z przedmiotową transakcją. Wkalkulowując w cenę nienależny podatek VAT pozwany powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu jego wartości. Uwzględnienie prezentowanej przez pozwanego w sprawie niniejszej argumentacji i pomniejszenie w efekcie kwoty dochodzonej przez powodów o 100.287,31 złotych byłoby niczym innym jak faktycznym skonstruowaniem ceny przez Sąd, co oczywiście nie jest możliwe. Błędna kalkulacja ceny przez sprzedającego, uwzględniająca nienależny podatek VAT, a nieuwzględniająca skutków podatkowych zbycia zabudowanej nieruchomości przed upływem 10 lat od jej oddania do użytku, nie może być przeciwstawiona roszczeniu nabywców o zwrot nienależnego świadczenia, odpowiadającego wartości nienależnego podatku VAT.

Kierując się tymi względami Sąd Apelacyjny dokonał korekty zaskarżonego wyroku, uznając przy tym, że żądanie pozwu (i apelacji) nie zasługuje na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej odsetek za okres do chwili otrzymania przez pozwanego wezwania do zapłaty. Nie negując tego, że roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia przysługiwało powodom już w chwili jego spełnienia Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany dopiero od dnia 3.12.12 r. (k.69) był w zwłoce z jego realizacją.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 par. 1 k.c. Rozstrzygnięcie o kosztach zostało oparte na przepisie art. 98 k.p.c.