

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 28 stycznia 2016r. powód (...) z siedzibą w B. wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółki Centrum (...) Spółki z o.o. w K. kwoty 103.707 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 grudnia 2015r. do dnia zapłaty.

Uzasadniając żądanie pozwu, powód podał, że strony w dniu 24 września 2015 roku przed notariuszem D. G. za rep. A 5391/2015 zawarły umowę sprzedaży na mocy, której pozwany nabył od powoda nieruchomość położoną w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...). W § 1 umowy sprzedaży powód oświadczył, iż sprzedaż nie podlega podatkowi VAT. W § 5 ust. 1 umowy sprzedaży strony ustaliły łączną cenę przedmiotu umowy na kwotę 450.900 złotych. Zgodnie natomiast z § 5 ust. 3 cena miała być zapłacona najpóźniej do dnia 28 września 2015 roku. Pozwany spełnił wszystkie świadczenia wynikające z umowy zgodnie z jej postanowieniami. Ponadto, strony zawarły w § 5 ust. 4 postanowienie, z którego wynikało, iż powód wystąpił do organu skarbowego z wnioskiem o interpretację powstania ewentualnego obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. W związku z powyższym, strony ustaliły, iż kwota netto za sprzedaż nieruchomości opisaną w wyżej wymienionym postanowieniu wynosi 450.900 złotych. W przypadku potwierdzenia (na kanwie złożonego wniosku o interpretację) obowiązku naliczenia podatku VAT i na podstawie wystawionej w związku z tym faktury VAT, pozwana zobowiązała się, iż zapłaci na konto powódki należny podatek VAT zgodnie z treścią przedłożonej faktury.

Powód podał, że żądana kwota stanowi należny podatek VAT tytułem zapłaty części ceny za sprzedaż nieruchomości dokonanej przez powoda na rzecz pozwanej Spółki (pozew k. 2-4 akt).

W dniu 7 marca 2016r. w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Łodzi wydał nakaz zapłaty (sygn. akt XGNc 136/16), uwzględniając żądanie pozwu (nakaz zapłaty k. 63 akt).

Pozwana Spółka złożyła **sprzeciw** od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, z dnia 7 marca 2016 r., sygn. akt X GNc 136/16, doręczonego pozwanej w dniu 24 marca 2016 r., i zaskarżyła wskazany powyżej nakaz zapłaty w całości oraz wniosła o:

-oddalenie powództwa w całości,

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa;

-skierowanie niniejszej sprawy do mediacji (sprzeciw od nakazu zapłaty k.70-72 akt).

Pozwana potwierdziła, iż z uwagi na wątpliwości powoda co do opodatkowania sprzedaży podatkiem od towarów i usług, wyraziła zgodę na zawarcie w/w zapisu § 5 ust. 4 aktu notarialnego, jednakże rozumiała go w ten sposób, iż jest to klauzula zmiany ceny umówionej, która to zmiana musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Pozwana podkreśliła, iż zgodnie z zapisem cytowanego § 5 ust. 4 aktu notarialnego zobowiązała się zapłacić na konto powoda należny podatek VAT, a zapłata ta miała nastąpić na podstawie wystawionej w związku z tym faktury i zgodnie z jej treścią.

Pozwana oświadczyła, iż powód do dnia złożenia sprzeciwu nie doręczył pozwanej przedmiotowej faktury VAT. Potwierdza to okoliczność, iż do pozwu powód załączył wyłącznie korektę do faktury pierwotnej, której nie przedłożył ani pozwanemu ani też Sądowi. **Dlatego też, spór pomiędzy stronami dotyczy nie wysokości kwoty, którą pozwany ma zapłacić powodowi i której pozwany nie kwestionuje, lecz działań, które są niezbędne, aby przedmiotowa kwota mogłaby być zapłacona.**

W ocenie pozwanej, aby doszło do wystawienia faktury VAT i do zapłaty kwoty 103.707 złotych niezbędne **jest dokonanie zmiany ceny określonej w akcie notarialnym** z dnia 2 września 2015 roku Rep. A 5391/2015 poprzez podpisanie stosownego aneksu (sprzeciw od nakazu zapłaty k.70-72 akt).

W odpowiedzi na sprzeciw powód zajął stanowisko jak w pozwie, wskazał, że pozwanej spółce została doręczona faktura VAT na kwotę 450.900 zł. Faktura ta została wystawiona w dniu 24 września 2015r. i w tym dniu doręczona pozwanej. Do pisma procesowego powód dołączył duplikat faktury VAT. Powód nie podzielił, także argumentacji pozwanej odnośnie konieczności zawarcia dodatkowego aneksu do umowy sprzedaży. Pozwana wywodziła bowiem, że w przedmiotowej sprawie doszło do zmiany ceny określonej w akcie notarialnym z dnia 2 września 2015 r. rep. A 5391/2015.

Powód zaprezentował stanowisko, że w niniejszej sprawie nie doszło do jakiegokolwiek zmiany treści umowy. W umowie strony zgodnie ustaliły, iż kwota netto ze sprzedaży w/w nieruchomości wynosi 450.900 zł. Nadto, zastrzeżone zostało, że w przypadku potwierdzenia (na kanwie złożonego wniosku o interpretację) obowiązku naliczenia podatku VAT, kupujący zapłaci na konto sprzedającej należny podatek VAT zgodnie z treścią przedłożonej faktury. Interpretacja zapisów umownych prowadzi zatem do wniosku, że strony określiły cenę nieruchomości, również w wariantcie uwzględniającym zapłatę przez pozwaną podatku VAT. Powód zwrócił jednocześnie uwagę, iż zgodnie z treścią art. 536 § 1 k.c. cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Do zawarcia umowy sprzedaży wystarczy zatem, ale równocześnie niezbędne jest, porozumienie stron w odniesieniu do ceny. Porozumienie to wyraża się w zgodność intencji stron co do odpłatności tej umowy, czyli zobowiązaniem się kupującego do zapłaty ceny. Do zaistnienia umowy nie jest zatem konieczne uzgodnienie wysokości ceny w konkretnej kwocie, liczbowo. W braku takiego oznaczenia ceny jest wymagane uzgodnienie podstaw do późniejszego ustalenia jej wysokości - co najmniej - możliwość przyjęcia na podstawie zachodzących okoliczności (art. 60 k.c. - ujawnienie w sposób dostateczny woli każdej ze stron przez konkretne jej zachowanie), że intencją stron było rozliczenie transakcji po określonej cenie.

Nie ma zatem konieczności ścisłego określenia ceny, a jedynie wystarczy, aby według treści umowy dało się ją oznaczyć przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności towarzyszących zawarciu umowy (por. J. Skąpski (w:) System prawa cywilnego, t. II, s. 49). W przedmiotowej sprawie nie występuje zatem sytuacja, o której wspomina pozwana tj. nie doszło do jakiegokolwiek zmiany umowy, czy też oświadczeń złożonych przez strony umowy. W umowie pierwotnej strony, składając zgodne oświadczenia w tym zakresie, wyraźnie określiły sposób ustalenia ceny.

Powód podkreślił jednocześnie, że pozwana nie kwestionuje swojego obowiązku zapłaty co do zasady, jak i wysokości, a zatem w dalszym ciągu nie kwestionuje także przyjętego w umowie sposobu ustalenia ceny.

Powód zwrócił uwagę, że fakt wystawienia faktury korygującej nie ma żadnego znaczenia dla możliwości dokonania rozliczeń z właściwym urzędem skarbowym oraz dokonania odliczenia tego podatku (pismo procesowe k. 96-99, k. 102 akt).

W piśmie procesowym z dnia 7 lipca 2016r. (data wpływu) pozwana podtrzymała chęć ugodowego zakończenia sprawy (pismo procesowe pozwanej k. 105 akt).

Na rozprawie w dniu 11 lipca 2016r. powód sprecyzował żądanie zasądzenia odsetek od dnia 1 lutego 2016r., bowiem w tej dacie została ostatecznie doręczona pozwanej faktura (stanowisko powoda k. 111 czas 00:18:19).

Pozwana podniosła zarzut, że faktura nie została prawidłowo wystawiona, bowiem okazane na rozprawie pełnomocnictwo nie upoważnia adwokata E. T. do wystawiania faktur w imieniu strony powodowej (stanowisko pozwanej k.111 czas 00:20:09).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 września 2015r. w formie aktu notarialnego (rep. A numer (...)) została zawarta pomiędzy powodem (...) z siedzibą w B. jako sprzedawcą a pozwaną Centrum (...) Spółką z o.o. w K. umowa sprzedaży nieruchomości

położonej w miejscowości K. gm. K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka gruntu (...) o powierzchni 0,3006ha, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie W.. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dowód: wypis z aktu notarialnego k. 10-21 akt).

Strony ustaliły w paragrafie 5 ust.1 **cenę nieruchomości bez podatku VAT** na kwotę 450.900zł. W związku z tym, że zaistniały wątpliwości co do obowiązku uiszczenia VAT, sprzedający oświadczył, że wystąpi do właściwego urzędu skarbowego z wnioskiem o interpretację powstania ewentualnego obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT. Strony ustaliły, że „...w przypadku potwierdzenia (na kanwie wniosku o interpretację) obowiązku naliczenia podatku VAT i na podstawie wystawionej w związku z tym faktury VAT, kupująca Spółka zobowiązuje się zapłacić na konto sprzedającej należny podatek VAT zgodnie z treścią przedłożonej faktury.” (dowód: wypis z aktu notarialnego k. k. 10-21 akt).

Zgodnie natomiast z § 5 ust. 3 cena miała być zapłacona najpóźniej do dnia 28 września 2015 roku. Pozwana spełniła wszystkie świadczenia wynikające z umowy zgodnie z jej postanowieniami. W dniu 24 września 2015r. pozwana przelała na konto powoda kwotę 430.273, 20 zł oraz kwotę 20.626, 80 zł (dowód: wypis z aktu notarialnego k. 10-21 akt, polecenie przelewu kwoty 430.273, 20 zł z dnia 24.09.2015r., k 77, polecenie przelewu kwoty 20.626, 80 zł z dnia 24.09.2015r. k.78).

Powód wystąpił ze stosownym wnioskiem w dniu 3 września 2015r. do Dyrektora Izby Skarbowej w P..

W dniu 23 listopada 2015r. organ podatkowy w wydanej interpretacji wskazał, że w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej należało pobrać i odprowadzić podatek Vat w wysokości 23%.

Powód wystawił fakturę korygującą obejmującą podatek Vat **w dniu 30 listopada 2015r.**, wskazując datę sprzedaży na dzień 24 września 2015r. Na fakturze wpisano kwotę 103.707zł z obowiązkiem zapłaty przelewem w ciągu 7 dni. Jako przyczynę wystawienia faktury korygującej podano zmianę stawki VAT zgodnie z interpretacją indywidualną (...) -5/PR z dnia 23 listopada 2015r. Na fakturze znalazł się podpis adwokata E. T. w miejscu osoby uprawnionej do wystawienia faktury. Nabywcą została wskazana pozwana: Centrum (...) Spółka z o.o. w K. (dowód: faktura korygująca 22 akt).

Powód zawiadomił pozwaną o treści interpretacji organu podatkowego i zażądał wykonania zobowiązania z par. 5 pkt 4 umowy.

W dniu 15 i 16 grudnia 2015r. powód wezwał pozwaną Spółkę do zapłaty podatku VAT w kwocie 104.080zł z ustawowymi odsetkami i kosztami upomnień. Przypominał, że pozwana spóźniła się z zapłatą faktury VAT, a Urząd Skarbowy w Z. naliczył odsetki w wysokości 11,60zł (dowód: mail powoda do pozwanej z dnia 16 grudnia 2015r. k. 49 akt, upomnienie z US k. 100).

W dniu 17 grudnia 2015r. pozwana poinformowała powoda, że konsultowała zaistniałą sytuację z prawnikami. Z ich opinii wynikało, że w celu zapłacenia podatku VAT wynikającego z przedstawionej interpretacji Izby Skarbowej należy podpisać aneks do umowy sprzedaży zmieniający cenę sprzedaży. Na tej podstawie pozwana będzie mogła wnioskować o zwrot PCC (podatku od czynności cywilno-prawnych). Pozwana podnosiła, że liczy się z ewentualnymi odsetkami naliczonymi za zwłokę w zapłacie faktury. Niemniej jednak stoi na stanowisku, że trzeba podpisać stosowny aneks (dowód: mail pozwanej do powoda k. 49 akt).

W dniu **28 grudnia 2015r.** pełnomocnik powoda adwokat E. T. wysłał do strony pozwanej podpisany już przez stronę powodową aneks do umowy z dnia 24 września 2015r., gdzie zapisano, że strony zmieniają umowę sprzedaży nieruchomości w ten sposób, że w paragrafie 2 strona 5 zdanie 4 od góry otrzymuje brzmienie:

„ Sprzedaż podlega podatkowi VAT”,

a paragrafie 5 ust.1 w/w dodaje się zdanie trzecie o treści:

„ Do tak wliczonej ceny zostanie doliczony podatek VAT według obowiązujących stawek”.

W pozostałej części umowa miała pozostać bez zmian (dowód: mail z dnia 28 grudnia 2015r. k. 47 akt, projekt aneksu podpisany przez stronę powodową k. 48 akt).

Pozwana w piśmie z dnia **20 stycznia 2016r.** nie negowała obowiązku zapłaty, jednakże wskazywała na konieczność zawarcia aneksu do umowy zawartej w formie aktu notarialnego, by potwierdzić obowiązek zapłaty VAT-u.

P. B. działający w imieniu i na rzecz Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. w piśmie z dnia 20 stycznia 2016 roku, skierowanym do spółki pod firmą (...) z siedzibą w B. (Niemcy) na jej adres do doręczeń: (...)-(...) G., ul. (...), wezwał powoda do zawarcia zmiany aktu notarialnego umowy sprzedaży sporządzonej dnia 24 września 2015 roku, za numerem Repertorium A 5. (...), przed notariuszem D. G., prowadzącą Kancelarię w Z., na mocy której spółka pod firmą (...) z siedzibą w B. (Niemcy) sprzedała Spółce pod firmą Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. własność nieruchomości położonej w K., przy ul. (...) (...), gmina K., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę nr (...), o obszarze 3.006 m², wchodzącej w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie W.. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem (...), a Spółka pod firmą Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. własność przedmiotowej nieruchomości kupiła, przy czym dla wyżej opisanej działki Sąd Rejonowy w Gorzowie W.. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi obecnie księgę wieczystą pod oznaczeniem (...).

W wyżej opisanym piśmie wyznaczony został termin dokonania czynności w kancelarii notarialnej na dzień 27 stycznia 2016r., godzina 12:00 . Pismo to zostało wysłane do adresata listem poleconym priorytetowym za potwierdzeniem odbioru.

Pozwany wyjaśniał, że zmiana powyższego aktu notarialnego związana jest z Interpretacją Indywidualną Dyrektora Izby Skarbowej w P. z dnia 23 listopada 2015 roku nr (...) potwierdzającą, że sprzedaż przedmiotowej nieruchomości jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług według stawki 23%, w związku z czym dnia 30 listopada 2015 roku sprzedawca wystawił fakturę korygującą nr (...) do faktury VAT nr (...) z dnia 24 września 2015 roku - zgodnie z którą kupujący jest zobowiązany do zapłacenia na rzecz sprzedawcy kwoty 103.707 zł tytułem podatku od towarów i usług (dowód: protokół stawiennictwa strony -akt notarialny z dnia 27.01.2016r. rep. A 359/2016 k. 79- 81 akt).

W dniu 26 stycznia 2016r. powód zanegował konieczność zawarcia aneksu, oświadczył, że nie przyjedzie do Z. do notariusza i będzie obciążać pozwaną karami i odsetkami. Powód uznał, że umowa nie przewidywała zawierania aneksów modyfikujących treść umowy, a sam paragraf 5 pkt 4 aktu notarialnego kreuje już zobowiązanie i uzależnia obowiązek zapłaty VAT-u jedynie od wydania interpretacji organu podatkowego (dowód: pismo pozwanego z dnia 20.01.2016r. znajdujące się w aktach sprawy k. mail z dnia 26 stycznia 2016r. k. 50 akt).

Nie podzielając poglądu powoda, pozwany stawiał się notariusza w terminie zawarcia aneksu do umowy sprzedaży. Pomimo tego w dniu **27 stycznia 2016r.** powód nie stawiał się u notariusza, na potwierdzenie czego notariusz sporządził protokół za rep. A 359/2016.

P. B. działający w imieniu i na rzecz Spółki pod firmą Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. oświadczył także do protokołu, że spółka jest przygotowana do zapłacenia sprzedawcy całej kwoty podatku od towarów i usług (dowód: protokół stawiennictwa strony - akt notarialny z dnia 27.01.2016r. rep. A 359/2016 k. 79- 81 akt).

Pozwany po raz drugi zarezerwował u notariusza termin zawarcia aneksu do umowy sprzedaży, a następnie poinformował powoda w dniu 9 lutego 2016r. o wyznaczonym terminie zawarcia aneksu. Informował, że zawarcie aneksu da **mu podstawę do ubiegania się o zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych.** Pomimo tego w dniu **22 lutego 2016r.** powód ponownie nie stawiał się u notariusza, na potwierdzenie czego notariusz sporządził protokół za rep. A 796/2016 (dowód: pismo pozwanego z dnia 09.02.2016r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 91-92, protokół stawiennictwa strony - akt notarialny z dnia 22.02.2016r. rep. A 796/2016 k. 88- 90).

Pełnomocnictwo udzielone przez stronę powodową adwokatowi E. T. upoważnia go do reprezentowania powoda przed sądami powszechnymi we wszystkich instancjach, obciążania nieruchomości powoda umowami dzierżawy, a także występowania w postępowaniu przed organami administracji i ZUS (pełnomocnictwo k. 108 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Strona pozwana zawnioskowała w toku procesu o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań w charakterze świadka P. B. na okoliczność intencji stron umowy, w tym, wyrażenia zgody na zawarcie zapisu § 5 ust. 4 przedmiotowej umowy sprzedaży, jednakże rozumianego w ten sposób, iż jest to klauzula zmiany ceny umówionej, która to zmiana musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, czyli w przypadku pozytywnej interpretacji, wymagane jest zawarcie aneksu w formie aktu notarialnego oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron postępowania, na okoliczność braku obowiązku zapłaty kwoty dochodzonej pozwem do czasu podpisania aneksu w formie aktu notarialnego.

Sąd powyższe wnioski na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie oddalił, bowiem w istocie rzeczy istotne dla sprawy okoliczności faktyczne nie były przedmiotem sporu, a spór dotyczył zagadnień prawnych, a mianowicie, czy elementem ceny nabycia nieruchomości jest **w tym konkretnym przypadku** podatek Vat, czy pozwana z uwagi na obowiązek zapłaty Vat- u może ubiegać się o zwrot podatku od czynności cywilnoprawnych. W przypadku pozytywnych odpowiedzi na powyższe pytania, poza sporem powinno pozostać z uwagi na zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, że zmiana wysokości ceny musi wynikać z aneksu do umowy sprzedaży zawartego w formie aktu notarialnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w pełni zasadne.

Poza sporem jest, że pozwany nie neguje obowiązku zapłaty podatku VAT, oraz wysokości obliczonego podatku Vat. W jego interesie, jak podnosił, jest też uzyskanie orzeczenia Sądu, z którego wynikałaby causa do zapłaty podatku, skoro nie doszło do zawarcia aneksu. Okoliczności, które zaś podnosił co do braku doręczenia faktury VAT oraz wystawienia faktury VAT przez pełnomocnika powoda, poza zakresem pełnomocnictwa tracą w takiej sytuacji na znaczeniu, nie mają decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto dodatkowe okoliczności, które pozwany wskazywał co do braku współdziałania powoda przy wykonywaniu zobowiązania i braku powodu do wytoczenia powództwa, Sąd wziął pod uwagę przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu.

Ewentualne oddalenie powództwa z powodu okoliczności, które podnosi pozwana (niedoręczenie faktury VAT, wystawienie jej przez pełnomocnika), przy jednocześnie wyrażanym stanowisku, że pozwana chce zapłacić VAT łącznie z odsetkami wskazanymi przez powoda, a nadto przy kategorycznej odmowie powoda zawarcia aneksu i stawienia się kancelarii notarialnej, byłoby pozbawione uzasadnienia merytorycznego i nie rozwiązywałoby problemu prawnego stron.

Odnosząc się do argumentacji strony pozwanej, należy wskazać, że podatek od czynności cywilnoprawnych płaci się z tytułu zawarcia umowy sprzedaży rzeczy i praw majątkowych. Sprzedaż to czynność odpłatna, dwustronna, czynności nieodpłatne nie podlegają opodatkowaniu PCC, może wystąpić natomiast podatek od spadków i darowizn z tytułu nieodpłatnego świadczenia na rzecz drugiej strony. Obowiązek podatkowy ciąży **wyłącznie na kupującym**. Sprzedający nie jest opodatkowany podatkiem z tytułu sprzedaży chyba, że ciąży na nim obowiązek zapłaty podatku VAT. **Nie można go również umownie zobowiązać do tego, że zapłacił podatek za kupującego**. Obowiązek podatkowy powstaje z chwilą **dokonania czynności prawnej**, a jeśli dochodzi do orzeczenia sądu lub ugody sądowej w przedmiocie istnienia stosunku prawnego - z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia sądu, doręczenia wyroku sądu polubownego lub zawarcia ugody. W przypadku dokonania sprzedaży na raty, na próbę, z zastrzeżeniem własności, obowiązek podatkowy powstaje w chwili zawarcia umowy, a nie z chwilą przeniesienia własności przedmiotu umowy. Gdy dochodzi do dwóch umów - zobowiązującej do zbycia i rozporządzającej

prawem, to obowiązek podatkowy powstaje z chwilą zawarcia umowy przenoszącej własność, a nie w związku ze zobowiązaniem do zawarcia. Obowiązek podatkowy może powstać z chwilą powołania się przez podatnika na fakt **dokonania czynności cywilnoprawnej** - jeżeli podatnik nie złożył deklaracji w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 5 lat od końca roku, w którym upłynął termin płatności podatku, a następnie powołuje się przed organem podatkowym lub organem kontroli skarbowej na fakt jej dokonania. Deklarację należy złożyć w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego. Deklaracji PCC-3 nie składa się przy czynnościach, z tytułu których płatnikiem podatku jest **notariusz**, czyli zarówno czynności, które dla swojej skuteczności wymagają formy aktu notarialnego, np. przy zbyciu nieruchomości, przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części, jak i przy czynnościach wykonanych w tej formie mimo braku takiego obowiązku. **PCC-2 składa więc notariusz zamiast PCC-3 podatnika**, gdy prawo nie wymaga od podatnika formy notarialnej, lecz strony dla bezpieczeństwa taką transakcję zawrą przed notariuszem. Płatnicy - notariusze obowiązani są uzależnić dokonanie czynności cywilnoprawnej od uprzedniego zapłacenia podatku.

Podstawą opodatkowania jest wartość rynkowa rzeczy lub prawa majątkowego. Wartość rynkowa może się różnić od ceny faktycznie przez strony zastosowanej. Na kupującym ciąży więc obowiązek dowodzenia, że wartości te nie różnią się od siebie i transakcja jest zawarta na warunkach rynkowych. **Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen** stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów. Jeżeli podatnik nie określił wartości przedmiotu czynności cywilnoprawnej lub wartość określona przez niego nie odpowiada, według oceny organu podatkowego, wartości rynkowej, organ ten wezwie podatnika do jej określenia, podwyższenia lub obniżenia, w terminie nie krótszym niż 14 dni od dnia doręczenia wezwania, podając jednocześnie wartość według własnej, wstępnej oceny. Jeżeli podatnik pomimo wezwania nie określił wartości lub podał wartość nieodpowiadającą wartości rynkowej, organ podatkowy dokona jej określenia z uwzględnieniem opinii biegłego lub przedłożonej przez podatnika wyceny rzeczoznawcy. Jeżeli organ podatkowy powoła biegłego, a wartość określona z uwzględnieniem jego opinii różni się o więcej niż 33 % od wartości podanej przez podatnika, koszty opinii ponosi podatnik.

Stawka podatku różnicuje się w zależności od przedmiotu czynności i wynosi w przypadku sprzedaży nieruchomości - 2%. Podatek zwraca się w przypadku, gdy uchylone zostały skutki prawne oświadczenia woli (nieważność względna), gdy nie spełnił się warunek zawieszający, od którego uzależniono wykonanie czynności cywilnoprawnej. Podatek nie podlega zwrotowi po upływie 5 lat od końca roku, w którym został zapłacony.

W pewnych sytuacjach umowy sprzedaży nie są objęte tym podatkiem. W szczególności, gdy: przynajmniej jedna ze stron z tytułu dokonania tych czynności jest opodatkowana podatkiem od towarów i usług bądź zwolniona z tego podatku. Podstawą opodatkowania jest kwota, od której nalicza się podatek. Co do zasady kwota ta powinna odzwierciedlać wartość rynkową sprzedawanych rzeczy i praw majątkowych. Wartość rynkową określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie rzeczami tego samego rodzaju i gatunku, z uwzględnieniem ich miejsca położenia, stanu i stopnia zużycia, oraz w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów. Z powyższego wynika, że nie zawsze cena zapłacona przez kupującego stanowić będzie podstawę opodatkowania, gdyż w konkretnym przypadku odbiegać ona może od wartości rynkowej przedmiotu umowy (por. ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 z późn. zm., rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2008 r. w sprawie sposobu pobierania i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz.U. z 2013 r. poz. 179, z późn. zm.).

Gdyby zatem pozwana miała potwierdzenie w formie aktu notarialnego, że nabyła nieruchomość, a sprzedaż obciążona jest Vat-em, to mogłaby ubiegać się o zwrot PCC.

Podstawowym jest także pytanie, czy wartość rynkowa nieruchomości na powinna zawierać w sobie VAT, czy powinna być wielkością od tego podatku wolną. W przypadku dokonywanego szacunku wartości rynkowej przez rzeczoznawców majątkowych jest to najczęściej wartość netto. Zupełnie odmiennie sytuacja kształtuje się tam, gdzie wycena nie służy

obrotowi rynkowemu, lecz jest dla celów urzędowych, np. **dotyczy to danin podatkowych**, naliczania opłat adiacenckich, opłat z tytułu użytkowania wieczystego, ustalania odszkodowań.

Cena jest wartością wyrażoną w jednostkach pieniężnych, za którą nabywca nabywa prawo, towar lub usługę, i odnosi się do tego towaru lub usługi. Natomiast to, jaką część wydanej kwoty i w jaki sposób nabywca może ująć w koszty lub odliczyć jest jego właściwością podmiotową. Za każdym razem nabywca musi postąpić **według obowiązujących przepisów podatkowych**, a to jakie zapłaci podatki zależy od jego indywidualnego stosunku wobec prawa podatkowego. Tak samo ze zbywcą. Prawo nie odróżnia definicji ceny w zależności od tego, kto jest zbywcą, ani kto jest nabywcą.

Pojęcie ceny zostało zdefiniowane w art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy z dnia 5 lipca 2001 r. o cenach (Dz. U. Nr 97 poz. 1050 ze zm.) „ceną jest 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**”

W ustawie o gospodarce nieruchomościami wartość rynkową zdefiniowano jako najbardziej prawdopodobną cenę możliwą do uzyskania na rynku, określoną z uwzględnieniem cen transakcyjnych. W cenie transakcyjnej **uwzględnia się podatek VAT**, jeżeli tylko występuje przy sprzedaży nieruchomości. W świetle tych zapisów nie można znaleźć podstawy do pominięcia tego składnika ceny. Bezsporne jest to, że ten składnik ceny, musi pokryć nabywca nieruchomości przy jej zakupie. Zupełnie odrębną sprawą jest możliwość odliczenia podatkowego tego składnika ceny. To czy może nabywca potem odliczyć sobie ten składnik ceny od podatku jest jego właściwością podmiotową nie związaną z nieruchomością. Zdolność do odliczeń VAT-u nie ma wpływu na poziom cen nieruchomości, czyli na to jaką cenę trzeba zapłacić. Gdyby wszyscy zbywcy i nabywcy nieruchomości mieli identyczne prawa do odliczania VAT-u podatek ten nie miałby wpływu na grę rynkową, na prawo podaży i popytu, ale jest inaczej. Więc ten składnik cen ma znaczenie dla wartości nieruchomości. Ma znaczenie cenotwórcze.

W świetle powyższego, nie można przeoczyć, że przy obowiązku uiszczenia Vat- u, jest on składnikiem ceny, cena jest równoznaczna z wartością rynkową nieruchomości. Nie można zatem zanegować, że cena brutto nieruchomości, czyli z podatkiem VAT powinna wynikać z treści czynności prawnej, która w tym przypadku była objęta formą aktu notarialnego. I chodzi to przede wszystkim o obowiązki podatkowe i możliwość uzyskania zwrotu PCC, czy odliczenia Vat- u. Nie można przyjąć, że w formie zwykłej pisemnej strony mogłyby dokonywać zmiany ceny nieruchomości określonej w akcie notarialnym. Nie ma tu znaczenia, że strony literalnie nie przewidziały obowiązku zawarcia aneksu w przypadku zapłaty VAT-u.

Ubocznie jedynie można wskazywać, że zapłata ceny nieruchomości podobnie, jak innej rzeczy może być wyrażona netto lub brutto. Nawet, gdyby przyjąć, że nie jest to składowa ceny, to z treści czynności prawnej między stronami musi wynikać obowiązek skonkretyzowany co do podstawy prawnej i co do wysokości zapłaty dodatkowej sumy. Wymagało to złożenia dodatkowych oświadczeń woli. Interpretacja podatkowa nie jest sama w sobie podstawą do uiszczenia podatku Vat przez pozwaną, ta interpretacja nie jest skierowana bezpośrednio do pozwanej i nie jest składową treści czynności prawnej, nie jest jej elementem. Z samego aktu notarialnego wynika, że cena została ustalona netto, wymaga zatem określenia wielkość brutto. Aneks w formie aktu notarialnego były de facto potwierdzeniem, że obowiązek **zaktualizował się** i pozwana zapłaci lub zapłaciła kwotę VAT-u.

Trafnie pozwana wskazywała, że w wyniku złożenia przez powoda oświadczenia o opodatkowaniu transakcji sprzedaży podatkiem od czynności cywilnoprawnych pozwana zobligowana była przy zawarciu umowy sprzedaży zapłacić podatek od czynności cywilnoprawnych, który notariusz, jako płatnik tego podatku zobligowany był pobrać. Podatek powyższy nie podlega jak podatek od towarów i usług odliczeniu, wobec powyższego dla kupującego przedsiębiorcy stanowi dodatkowe obciążenie podwyższające faktyczne koszty zakupu o 2 %. W przypadku, gdyby powód złożył prawidłowe oświadczenie o opodatkowaniu transakcji sprzedaży podatkiem od towarów i usług, to wówczas kupujący

co prawda musiałby zapłacić większą cenę, lecz kwota 103.707, 00 zł stanowiąca 23 % podatek od towarów i usług podlegały odliczeniu.

Zasadnie pozwany wywodzi, że ze względu na konieczności posiadania umowy, z której wynika obowiązek zapłaty VAT-u, a przede wszystkim takiej umowy, z której to wynika skonkretyzowany, zaktualizowany obowiązek, a nie z oświadczeń pozaumownych, koniecznym było zawarcie aneksu do umowy i zachowanie formy aktu notarialnego. Strony w umowie sprzedaży w § 5 ust. 1 określiły cenę na kwotę 450.900 złotych. Ustalenie ceny w kwocie innej niż wynika z § 5 ust. 1 aktu notarialnego, wymaga zmiany tej ceny oraz zmiany oświadczenia złożonego przez sprzedającego, dotyczącego braku opodatkowania transakcji sprzedaży nieruchomości podatkiem VAT, a więc zmiany oświadczenia powoda zawartego w § 1 aktu notarialnego.

Zgodnie z **art. 158 kodeksu** cywilnego umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zgodnie z art. 77 kodeksu cywilnego **uzupełnienie** lub **zmiana** umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Zgodnie z **art. 535** kodeksu cywilnego do essentialia negotii umowy sprzedaży należy określenie ceny.

Zmiana ceny określonej w § 5 ust. 1 aktu notarialnego oraz oświadczenia zawartego w § 1 aktu notarialnego wymagałaby zachowania formy aktu notarialnego. Zachowanie zwykłej formy pisemnej powodowałoby nieważność czynności prawnej.

Jedynie ubocznie należy wskazać, że adwokat E. T. nie ma pełnomocnictwa do wystawiania w imieniu strony powodowej faktur. Zatem w tym zakresie powinien zwrócić uwagę, że przy kontrolach skarbowych powód, jak i pozwana mogłaby mieć problem z oceną ważności tego dokumentu oraz obrotu gotówką. Zatem i w tym zakresie powód nie zachował się zgodnie z obowiązkami określającymi jego świadczenie (powinności).

W ocenie Sądu, to stronie powodowej można w świetle ustalonych okoliczności sprawy przypisać naruszenie art. **354 k.c.**, nie zaś stronie pozwanej.

Przepis art. 354 k.c. określa **sposób wykonania zobowiązania**. Wskazuje reguły zachowania, które powinien respektować dłużnik i współdziałający z nim wierzyciel. Są to zarazem kryteria, według których dokonywana będzie ocena należytego wykonania zobowiązania. Naruszenie tych reguł może wywołać w konsekwencji ich odpowiedzialność za powstałą szkodę (art. 471, 486 k.c.).

Przepis art. 354 § 1 k.c. stanowi, że obowiązkiem dłużnika jest wykonać zobowiązanie **zgodnie z jego treścią**. Chodzi więc o wszelkie powinności, jakie na dłużnika nakłada zdarzenie, które kreuje zobowiązanie (np. umowa, orzeczenie sądu, przepis prawny), oraz nakazy wyznaczone przez normy prawne, właściwe dla danego zdarzenia. Jednak nie zawsze czynności i przepisy prawne oznaczają powinne zachowania dłużnika dostatecznie precyzyjnie i możliwe jest ustalenie dla odmiennych zachowań ich zgodności z treścią zobowiązania. Stąd przepis art. 354 § 1 k.c. uzupełnia to podstawowe kryterium oceny zachowań dłużnika o dalsze: zgodność z celem społeczno-gospodarczym zobowiązania, z zasadami współzycia społecznego oraz z ustalonymi zwyczajami, o ile takie istnieją. Służą one dookreśleniu powinnego zachowania, nakazanego treścią stosunku prawnego. Słuszny jest pogląd, że wzorce zachowań zrekonstruowane przy zastosowaniu tych kryteriów nie mogą zatem pozostawać w sprzeczności z treścią zobowiązania (por. M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 354, nb 7).

Wskazane w przepisie art. 354 k.c. kryteria oceny sposobu wykonania zobowiązania odwołują się do reguł pozaprawnych, aby zapewnić wykonanie zobowiązania w sposób, który nie tylko zapewni wierzycielowi osiągnięcie zamierzonego przez niego celu, i tym samym zaspokojenie jego interesu (zgodność z celem społeczno-gospodarczym), ale ta realizacja nastąpi z uwzględnieniem także innych aspektów, zwłaszcza etycznych (zgodność z zasadami współzycia społecznego oraz ustalonymi zwyczajami).

Spoleczno-gospodarczy cel leży poza treścią zobowiązania. Może być uzgodniony przez strony umowy i ma wówczas pierwszeństwo przed typowym (obiektywnym) celem danego zobowiązania. **Jeżeli jednak strony umowy nie przekazały informacji i ocen co do pożądanego stanu rzeczy, któremu zobowiązanie ma służyć**, albo umowa nie jest źródłem danego stosunku obligacyjnego, wówczas kryterium oceny jest stan rzeczy normalnie powstały przy wykonaniu zobowiązania danego typu (por. bliżej Z. Radwański (w:) System prawa prywatnego, t. 2, s. 76–77; M. Safjan (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 354, nb 8–9).

Rola **zwyczajów** jako kryteriów oceny należytego wykonania zobowiązania jest bardzo ograniczona i zauważalna właściwie tylko w obrocie profesjonalnym, zwłaszcza międzynarodowym. Przy ustalaniu wzorca należytego zachowania dłużnika trzeba wówczas uwzględnić pewne pozaprawne reguły postępowania w oznaczony sposób w określonej sytuacji, utrwalone i powszechnie akceptowane w danej grupie społecznej (środowisku, branży), do której przynależą obie strony stosunku obligacyjnego.

Zgodnie z przepisem **art. 354 § 2** k.c., przy wykonywaniu zobowiązania powinien z dłużnikiem **współdziałać** wierzyciel i dla oceny wykonania tego obowiązku należy stosować te same kryteria, które służą określeniu wzorca należytego zachowania dłużnika, ujęte w art. 354 § 1 k.c. Zakres obowiązku współdziałania określa treść zobowiązania. Może się on ograniczać do niepodejmowania działań, które uniemożliwiałyby spełnienie świadczenia przez dłużnika, może jednak polegać na pewnej aktywności, jak odbiór świadczenia czy inne jeszcze bardziej ściśle współdziałanie, na przykład przygotowanie pomieszczeń, udostępnienie środków transportu, materiałów, urządzeń albo osób (celem pozwania, przymiarki, szkolenia itp.).

Obowiązek współdziałania z dłużnikiem leży w interesie wierzyciela, gdyż służyć ma wykonaniu zobowiązania, a więc zaspokojeniu interesu wierzyciela, i z tego względu nie wiąże się z możliwością wyegzekwowania go, wbrew jego woli, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej. Skutkiem naruszenia tego obowiązku jest zazwyczaj zwłoka wierzyciela i jego odpowiedzialność za powstałą szkodę (art. 486 k.c.), możliwość złożenia przedmiotu świadczenia do depozytu sądowego (art. 467 pkt 4 k.c.) oraz inne skutki, określone w przepisach szczególnych (np. art. 549 i 551 k.c.).

Mając na uwadze wskazane przepisy i ustalone okoliczności sprawy należy przyjąć, że powód nie współdziałał z pozwaną przy realizacji przez nią obowiązku zapłaty, a odmawianie stawienia się w kancelarii notarialnej i zawarcia aneksu w formie aktu notarialnego było bezzasadne.

Rozstrzygając o kosztach procesu należy podnieść, że pozwana co do meritum przegrała proces, bowiem Sąd uwzględnił żądanie zgodnie z pozwem. Jednakże, w ocenie Sądu, nie dała powodu do wytoczenia sprawy i nie powinna być obciążona kosztami niniejszego procesu.

Pozwana nie negocjowała przed wytoczeniem powództwa ani obowiązku zapłaty VAT, ani też jego wysokości. Podejmowała próby ugodowego zakończenia sprawy, przedstawiła swoją opinię prawną co do konieczności zawarcia aneksu do umowy w formie aktu notarialnego, tak by cena nabycia została powiększona o podatek VAT. W ten sposób pozwana Spółka uzyskałaby w treści czynności prawnej oświadczenie, że podatek VAT obciąża nabycie nieruchomości i causę do zapłaty dodatkowej kwoty tytułem ceny. Aneks w formie aktu notarialnego dałby podstawę do odliczenia Vat-u dla sprzedawcy i zwrotu podatku od czynności cywilnoprawnej. Pozwana dwukrotnie umawiała termin spotkania u notariusza, deklarowała gotowość uiszczenia naliczanych odsetek od przeterminowanej wpłaty Vat-u. Powód bezzasadnie odmawiał zawarcia aneksu, co niepotrzebnie komplikowało sprawę, a i ostatecznie jego zaniechania spowodowały, iż sam uznał, że jedyną drogą jest wytoczenie powództwa -co zupełnie niepotrzebnie generowało dodatkowe koszty po obu stronach procesu. Już w sprzecznie, biorąc pod uwagę w/w okoliczności, pozwana wnosiła o skierowanie niniejszej sprawy do mediacji, która jej zdaniem, przyczyniłaby się do szybkiego **zawarcia aneksu** do w/w umowy sprzedaży i zapłaty części ceny w postaci podatku VAT, a tym samym do zakończenia sporu pomiędzy stronami. Powód nie zrobił nic, by doprowadzić do ugody, chociaż pozwana wnosiła o skierowanie sprawy do mediacji. Na rozprawie poprzedzającej wyrokowanie powód zamiast dążyć do ugodowego zakończenia sporu, w sytuacji, gdy pozwana dobrowolnie chciała zapłacić kwotę główną z żądanymi odsetkami, a wnosiła jedynie o zniesienie kosztów zastępstwa procesowego, co jest powszechnie przyjmowaną zasadą (art. 104 k.p.c.), powód nie wyrażał zgody,

generując dalej konflikt, mimo że oświadczał, że zależy mu na szybkim uzyskaniu kwoty. Pozwanej, również zależało na szybkim zakończeniu sprawy ugodą. To postawa powoda uniemożliwiła załatwienie sporu przed wytoczeniem sprawy, a także w czasie postępowania sądowego.

Należy zaznaczyć, pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa, jednakże **art. 101 k.p.c. nie ma zastosowania w postępowaniu nakazowym i upominawczym w ramach trybu procesowego**. Pozwany musiałby ponadto przy pierwszej czynności uznać żądanie pozwu. Stąd też jedynie ubocznie można wskazać, że art. 101 k.p.c., statuuje zasadę zawinienia będącą wyjątkiem od reguły odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98) i łączy jej realizację ze spełnieniem uprzednio i kumulatywnie przez stronę pozwaną wskazanych w omawianym przepisie obu przesłanek. **W świetle doktryny i orzecnictwa pozwany nie daje powodu do wytoczenia powództwa, jeżeli jego stosunek wobec roszczenia powoda, oceniony zgodnie z doświadczeniem życiowym, usprawiedliwia wnioski, że powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia bez wytoczenia powództwa**. Taka ocena sądu może być dokonana wyłącznie wtedy, gdy pozwany mógł określić swoją postawę w stosunku do zgłaszanego roszczenia (zob. orzeczenie SN z dnia 13 kwietnia 1961 r., IV CZ 23/61, OSNC 1962, nr 3, poz. 100; postanowienie SN z dnia 19 października 1961 r., II CZ 11/61, OSNPG 1962, nr 1-6, poz. 6; postanowienie SN z dnia 22 lutego 1968 r., I CZ 115/67, OSNC 1968, nr 11, poz. 194).

Wskazana ocena Sądu, że pozwany nie dał powodu do wytoczenia powództwa, a powód uzyskałby zaspokojenie swojego roszczenia, gdyby stawił się do kancelarii notarialnej i zawarł aneks do umowy sprzedaży powiększający jedynie cenę o podatek VAT, jest przesłanką do nieobciążenia pozwanego kosztami procesu, mimo że przegrał sprawę, co przełożyło się na oddalenie wniosku powoda o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu. Sąd kierował się przy tym rozstrzygnięciu zasadami słuszności (**art. 102 k.p.c.**).

Wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu, Sąd miał na uwadze, że:

- Sąd nie jest pozbawiony możliwości oceny żądań stron w przedmiocie kosztów celowej obrony. Można jej jednakże dokonywać w ramach regulacji zawartej w Kodeksie postępowania cywilnego, a w szczególności w art. 98, 101 i 102 oraz w przypadku przekroczenia stawek określonych rozporządzeniami. Sąd pierwszej instancji przeprowadza analizę zasadności i wysokości zgłoszonych kosztów zastępstwa procesowego na tle art. 102 k.p.c. - rozważając, zgodnie z brzmieniem tego przepisu - istnienie wypadków "szczególnie uzasadnionych". Ustawodawca bowiem przyznaje sądowi pewną swobodę w zasądzaniu kosztów procesu, gdy stosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c.) sprzeciwiają się względy słuszności, co właśnie wyraża się stwierdzeniem, że w przypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów (art. 102 k.p.c.) (por. postanowienie AP K. z 1998-09-29 III APz 29/98 OSA 2000/4/64),

- unormowanie z art. 102 k.p.c. nie uzależnia możliwości stosowania wyrażonej w nim zasady od podstawy, jaką strona zobowiązana do zwrotu kosztów procesu, zajmuje w procesie (por. postanowienie SN z 1984-02-01 I CZ 11/84),

- przepis art. 102 k.p.c. stanowi istotną nowość w stosunku do prawa poprzednio obowiązującego. Pozostawia - ze względów słuszności - sądowi pewną swobodę w przyznawaniu zwrotu kosztów procesu, gdyby stosowanie zasady odpowiedzialności za wynik (art. 98 KPC) nie dałoby się pogodzić z zasadami słuszności. Sama treść przepisu mówiąca o wypadkach szczególnie uzasadnionych przemawia za tezą, że wyłącza się stosowanie wykładni rozszerzającej. Jednocześnie należy przyjąć, że przepis ten może być stosowany w zależności od konkretnego stanu faktycznego (por. postanowienie SN z 1976-10-13 IV PZ 61/76),

- zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które by uzasadniały odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej). Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego (por. postanowienie SN z 1974-01-14 II CZ 223/73).

W ocenie Sądu Okręgowego, zasady współzycia społecznego, w szczególności zasady słuszności nie pozwalają na obciążenie pozwanej kosztami procesu w niniejszej sprawie, stąd też wniosek powoda o zasądzenie kosztów na jego rzecz od pozwanej Spółki Sąd oddalił. Powód nie musiałby ponosić opłaty od pozwu, kosztów wynagrodzenia pełnomocnika, ani kosztów dojazdu do Sądu w Łodzi, gdyby zechciał stawić się do kancelarii notarialnej. Zawarcie dodatkowego aneksu nie byłoby przecież sprzeczne ani z przepisami prawa, ani też nie naruszałoby jakichkolwiek ekonomicznych interesów powoda.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

1. Odnotować,
 2. Uzasadnienie sporządzone przez sędziego,
 3. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.
- 5, VIII, 16r.