



Sygn. akt II CSK 613/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa C. F. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.
przeciwko Ł. Specjalnej Strefie Ekonomicznej Spółce Akcyjnej w Ł.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 lipca 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 20 czerwca 2012 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 czerwca 2012 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego z dnia 19 stycznia 2012 r. w ten sposób, że zasądził od Ł. Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółki Akcyjnej na rzecz C. F. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 163.589,24 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 6 października 2009 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11.780 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.880 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 20 lutego 2006 roku pozwana Specjalna Strefa Ekonomiczna Spółka Akcyjna zawarła z C. F. spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną sprzedaży udziału w wysokości 5684/11822 części nieruchomości położonej w Ł. przy ul. T. nr [...] stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr 80/11. Jednocześnie strony oświadczyły, że powód stanie się podmiotem wszelkich uprawnień oraz wszelkich zobowiązań w tym kosztów publiczno - skarbowych i podatku od nieruchomości ponoszonych przez pozwaną wiążących się z nabywanym udziałem w przedmiotowej nieruchomości proporcjonalnie do nabywanego udziału, przy czym w przypadku, w którym pozwana będzie zwolniona z opłaty podatku od nieruchomości lub dokona nadpłaty tego podatku, powodowej spółce będzie przysługiwał zwrot podatku nadpłaconego przez pozwaną w części w jakiej kosztami nadpłaconego podatku została obciążona nabywająca spółka. Nadto strony umówiły się, że powód ma prawo składania stosownych opinii i ekspertyz w imieniu pozwanej związanych z obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości, jak również składania dokumentów związanych z korektą nadpłaconego podatku od nieruchomości przez pozwaną.

W piśmie z dnia 12 czerwca 2006 roku Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował pozwaną, że budynki nr [...] na terenie kompleksu pozwanej przy ul. T. są obiektami wtórnymi pozbawionymi wartości historycznych, natomiast budynek 47 to parterowa hala szedowa, która stanowi integralną część zabytkowego zespołu przędzalni cienkoprzędnej H. G., objętej ochroną konserwatorską na

podstawie wpisu do rejestru zabytków. Możliwa jest rozbiórka jedynie budynków nie objętych ochroną. Wszelkie prace dotyczące budynku nr [...], podobnie jak budynków [...] podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Na mocy aneksu do umowy przedwstępnej zawartego w dniu 28 grudnia 2006 roku termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony przesunęły do dnia 30 stycznia 2007 roku.

Pismem z dnia 26 stycznia 2007 roku powód wezwał pozwaną do wykonania umowy przedwstępnej sprzedaży, poprzez stawienie się w dniu 29 stycznia 2007 roku w kancelarii notarialnej celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w nieruchomości.

W dniu 14 lutego 2007 roku powód wytoczył powództwo przeciwko pozwanej przed Sądem Okręgowym, X Wydziałem Gospodarczym, w sprawie sygn. akt X GC .../07, o wykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży udziału w nieruchomości zawartej w dniu 20 lutego 2006 roku.

Strony prowadziły negocjacje w celu ugodowego zakończenia sporu i ostatecznie w dniu 29 stycznia 2008 roku zawarły warunkową umowę sprzedaży udziału wynoszącego 7720/11822 części w działce gruntu nr 80/11 położonej w Ł. przy ul. T. [...]. Umowa ta została zwarta pod warunkiem, że gmina Miasto Ł. nie wykona przysługującego jej na podstawie art. 109 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawa pierwokupu.

Zawierając umowę, strony zgodnie oświadczyły, iż znany jest im stan techniczny nieruchomości, który dodatkowo, w zakresie budynków posadowionych na części działki gruntu nr 80/11, określał załączony do umowy załącznik nr 1 tj. wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 10 lutego 2007 roku wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego B. W. oraz wyciąg z operatu szacunkowego z dnia 19 listopada 2007 roku wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Z. Ś. i w związku z tym strony nie wnosiły z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

Strony zgodnie postanowiły, że wydanie powodowi części nieruchomości związanej z pozostałym udziałem ponad 5684/11822 nastąpi w dniu zawarcia

ostatecznej umowy przenoszącej własność przedmiotowych udziałów w nieruchomości na rzecz powoda.

Powód zobowiązał się do dokonania zapłaty na rzecz pozwanej kwoty stanowiącej równowartości zapłaconego podatku od nieruchomości za okres od dnia wydania nieruchomości nabywającej spółce do dnia zawarcia przez strony umowy przeniesienia własności.

Pozwana zobowiązała się również najpóźniej w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy przenoszącej własność objętych przedmiotowym aktem udziałów w nieruchomości położonej w Ł., przy ul. T., wystąpić do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o stwierdzenie ewentualnej nadpłaty w podatku od nieruchomości uiszczonym za okres od dnia 20 lutego 2006 roku do dnia zawarcia umowy przeniesienia własności. We wniosku o stwierdzenie nadpłaty pozwana zobowiązała się uwzględnić fakt wpisania indywidualnego gruntu oraz budynków do rejestru zabytków oraz że żadna część tej nieruchomości w zakresie udziałów objętych umową sprzedaży nie była wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, a ponadto budynki zlokalizowane na przedmiotowym gruncie nie posiadały żadnych przyłączonych mediów. Pozwany zobowiązał się do zwrotu na rachunek bankowy powoda nadpłaconej lub rozliczonej kwoty podatku za powyższy okres od budynków i gruntów zlokalizowanych w Ł. przy ul. T. na sprzedanym udziale w nieruchomości, w terminie 14 dni od daty jego otrzymania, bądź skutecznego rozliczenia.

Pozwana za okres od marca do grudnia 2006 roku, za 2007 rok i za okres od stycznia do marca 2008 roku zapłaciła podatek od nieruchomości jako współwłaściciel działki nr 80/11 położonej w Ł., przy ul. T. [...]. Podatkiem obciążony był grunt oraz posadowione na nim budynki.

Ostateczna umowa przeniesienia własności udziału wynoszącego 7720/11822 części w działce gruntu nr 80/11, położonej w Ł. przy ul. T. nr [...], ujawnionej w Księdze wieczystej nr [...] została zawarta w dniu 31 marca 2008 r. Wykonując zobowiązanie wynikające z § 8 umowy przedwstępnej sprzedaży, powód dokonał zapłaty na rzecz pozwanej spółki kwoty 171.741 zł stanowiącej

równowartość zapłaconego przez nią podatku od nieruchomości za okres od dnia wydania nieruchomości powodowi do dnia zawarcia przez strony umowy przeniesienia własności. Pozwana kwotę tę odebrała.

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2008 roku powód zwrócił się z prośbą do pozwanej o dołączenie do wniosku o zwrot nadpłaconego podatku następujących dokumentów: decyzji potwierdzającej fakt wpisania przedmiotowej nieruchomości do rejestru zabytków na podstawie wpisu A/44 z dnia 20 stycznia 1971 roku, oświadczenia pozwanej, że powyższa nieruchomość nie była użytkowana i wykorzystywana na cele gospodarcze, nie była przedmiotem umowy najmu czy dzierżawy przez pozwaną od dnia 20 lutego 2006 roku do dnia 31 marca 2008 roku, oświadczenia pozwanej, że przedmiotowa nieruchomość nie posiada przyłączonych mediów miejskich wraz z uwierzytelnieniem tego faktu stosownym dokumentem m.in. dokumentami księgowymi i technicznymi i innych niezbędnych dokumentów do przedłożenia celem potwierdzenia stanu faktycznego. Jednocześnie powód podkreślił, że powyższe informacje będą konieczne do prawidłowego i należytego przedstawienia stanu faktycznego, celem ubiegania się o zwrot nadpłaconego podatku od nieużytkowej nieruchomości zabytkowej.

Po zawarciu umowy przeniesienia własności udziału w nieruchomości powód na podstawie oceny technicznej dokonał zdemontowania i wywiezienia konstrukcji zawalonego dachu, z uwagi na zagrożenie wystąpienia katastrofy. Zapadły dach zagrażał życiu ludzi, którzy wchodzili do budynków dokonując kradzieży złomu.

Pozwana w dniu 30 kwietnia 2008 roku złożyła wniosek o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości położonej w Ł., przy ul. T. [...] za okres od marca do grudnia 2006 roku, za 2007 rok, za okres od stycznia do marca 2008 roku w wysokości 208.049 zł. W uzasadnieniu wniosku pozwana wskazała, że nieruchomość której dotyczy wniosek została objęta ochroną konserwatorską jako integralna część zabytkowego zespołu przędzalni cienkoprzędnej H. G. Nieruchomość została wpisana do Rejestru Zabytków w Ł. decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 15 grudnia 1995 roku. Ponadto pozwana podniosła, że przedmiotowa nieruchomość nie była też użytkowana i wykorzystywana na cele gospodarcze. W okresie objętym wnioskiem nie była na tym terenie prowadzona

żadna działalność, a ponadto nieruchomości nie była przedmiotem umowy najmu, dzierżawy ani żadnej innej umowy o podobnym charakterze. Pozwana podała, że przedmiotowa nieruchomość nie posiadała żadnych mediów, co przesądza o braku możliwości wykorzystywania jej na cele gospodarcze. Do wniosku pozwana załączyła skorygowane deklaracje podatkowe, zawiadomienie Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych z dnia 6 marca 2008 roku, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków w Ł., pod nr A/362, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 15 grudnia 1995 roku, nr PSOZ OWŁ/VII I/DN/6700/465/95, kopię pisma Konserwatora Zabytków z 12 czerwca 2006 roku.

Pismem z dnia 19 maja 2008 roku Urząd Miasta Ł. wezwał pozwaną do dostarczenia zaświadczenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, że nieruchomość w Ł., przy ul. T. [...] jest wpisana indywidualnie do rejestru zabytków. Pozwana zwróciła się o takie zaświadczenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował pozwaną, że nieruchomość usytuowana przy ul. T. [...] nie może być traktowana, jako posiadająca indywidualną decyzję wpisu do rejestru zabytków nieruchomości. Stwierdził, że brak jest podstaw do wydania zaświadczenia. Podkreślił, że decyzja wpisu do rejestru zabytków z dnia 10 stycznia 1971 roku Konserwatora Zabytków m. Ł., nr A/44, jest decyzją wpisującą do rejestru zabytków zespół budownictwa przemysłowego. Przedmiotowa decyzja jest decyzją obszarową, nie wyszczególnia jednostkowo obiektów, ogranicza się do podania tylko głównych obiektów i zakreslenia granic zespołu zabudowy przemysłowej.

Decyzjami wydanymi w dniu 28 lipca 2008 roku Prezydent Miasta Ł. odmówił stwierdzenia nadpłaty w podatku od nieruchomości usytuowanej w Ł. przy ul. T. [...] za okres od marca do grudnia 2006 roku, za 2007 rok, za okres od stycznia do marca 2008 roku. W uzasadnieniu decyzji wskazał, że budynki zlokalizowane na przedmiotowym terenie nie posiadają indywidualnego wpisu do rejestru zabytków, dlatego wnioskodawca nie może skorzystać ze zwolnienia od podatku od

nieruchomości na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 6 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

W dniu 30 czerwca 2009 roku pracownicy Urzędu Miasta Ł. dokonali oględzin nieruchomości położonej w Ł. przy ul. T. [...].

Ze względu na stan techniczny budynku nie było możliwe wejście do obiektu.

Decyzją wydaną w dniu 29 lipca 2009 roku określającą wysokość zobowiązania podatkowego powoda z tytułu podatku od nieruchomości za 2008 rok Prezydent Miasta Ł. stwierdził, że ponieważ udział powoda w działce gruntu przy ul. T. [...] wynosi 7720/11822 opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty o pow. 7.720 m². Grunty te jako grunty związane z prowadzeniem działalności gospodarczej zgodnie z art. 1a ust. 1 pkt 3 i art. 5 ust. 1 pkt. 1 lit. a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych stanowią podstawę opodatkowania podatkiem od nieruchomości. W decyzji tej powołano się na dokonane oględziny nieruchomości w dniu 30 czerwca 2009 roku. Stwierdzono, że budynek na przedmiotowej działce nie spełnia definicji budynku zawartej w art. 1a ust. 1 pkt. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Wobec czego obiekt ten nie został opodatkowany. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że na nieruchomości tej brak jest budowli podlegających opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Pismem z dnia 17 września 2009 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni nienależnie zapłaconej a zrefundowanej przez powoda kwoty nadpłaconego podatku od kupionego udziału w nieruchomości, a następnie wniósł powództwo o jej zasądzenie.

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy uznał, że strona pozwana wywiązała się z zobowiązania wynikającego z zawartych przez strony umów.

Strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży, warunkowa umowa sprzedaży i umowa przeniesienia własności udziału w nieruchomości położonej w Ł.

przy ul. T. [...]. Wszystkie te umowy zawierały zobowiązanie strony pozwanej do wystąpienia z wnioskiem do Urzędu Miasta Ł. o zwrot nadpłaconego podatku od nieruchomości objętej sporem, za okres od lutego 2006 r. do marca 2008 r. Zobowiązanie to strona pozwana wykonała w terminie składając wniosek o zwrot nadpłaconego podatku. Decyzjami z dnia 28 lipca 2008 r. Prezydent Miasta Ł. odmówił stwierdzenia nadpłaty w podatku od nieruchomości za ten okres. Sąd przyjął, że nieskuteczność działania strony pozwanej nie rodzi po jej stronie odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy, ponieważ jej zobowiązanie było zobowiązaniem starannego działania, a nie rezultatu.

Powód nie udowodnił, że pozwana wadliwie złożyła wniosek o zwrot nadpłaconego podatku tj. w sposób sprzeczny z przepisami prawa, z naruszeniem wymagań formalnych dla złożenia takiego wniosku, czy niezgodnie z ustaleniami dokonanymi między stronami.

Przeciwnie - strona pozwana powołała się we wniosku na wszystkie okoliczności wskazane przez stronę powodową w umowach i podnoszone wcześniej, w czasie negocjacji. Strona powodowa nie wykazała, by strona pozwana zobowiązana była do powołania się we wniosku na to, że zabudowania znajdujące się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie są budynkami w rozumieniu ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Wniosek strony pozwanej nie został uwzględniony z przyczyn merytorycznych - nieruchomości nie były wpisane do indywidualnego rejestru zabytków, stwierdzono zatem, że nie ma podstaw do zwrotu nadpłaconego podatku.

Nie świadczy o nienależytym wykonaniu umowy przez stronę pozwaną fakt, że decyzją z dnia 29 lipca 2009 r. strona powodowa uzyskała zwolnienie od podatku obiektów znajdujących się na objętej sporem nieruchomości, ponieważ przed wydaniem tej decyzji strona powodowa usunęła dach z budynku hali szedowej, a ponadto - z upływem czasu stan budynków uległ pogorszeniu.

Nie można zarzucić stronie pozwanej braku staranności przez to, że nie złożyła odwołania od odmownej decyzji Prezydenta Miasta, strony bowiem nie

umawiały się co do tego, a ponadto - strona pozwana była przekonana o prawidłowości wydanej decyzji.

Odnosząc się do twierdzeń strony powodowej o złym stanie technicznym zabudowań nie odpowiadającym definicji budynków w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych z 1991 r., Sąd podniósł, że w takim przypadku strona powodowa, należycie dbając o własne interesy, powinna wprost zobowiązać stronę pozwaną do podniesienia tego argumentu we wniosku o stwierdzenie nadpłaty podatku wskazując jednocześnie okoliczności uzasadniające ten wniosek.

Z tych przyczyn uznając, że strona powodowa nie udowodniła nienależytego wykonania zobowiązania przez stronę pozwaną, Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

Od wyroku Sądu Okręgowego strona powodowa złożyła apelację zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo o kwotę 163.589,24 zł.

Sąd Apelacyjny akceptując poczynione ustalenia i przyjmując je za własne, inaczej niż ustalił to Sąd Okręgowy, przyjął, że:

- materiał dowodowy sprawy nie dawał podstaw do przyjęcia, by wyłącznie uprzątnięcie zawalonego dachu hali szedowej było podstawą do wydania przez Prezydenta Miasta decyzji o stwierdzeniu braku podstaw do opodatkowania objętej sporem budowli podatkiem od nieruchomości,
- strona powodowa dostatecznie wykazała, iż w toku negocjacji przez zawarciem umowy stron, podnosiła argument o braku podstaw do opodatkowania obiektów ze względu na to, że nie odpowiadają one definicji budynku w rozumieniu ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,
- nie ma podstaw do przyjęcia, by przed zawarciem umowy strona pozwana nie dysponowała opiniami dowodzącymi, że budynki na nieruchomości nie odpowiadają definicji budynku.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwana nie dochowała podwyższonej staranności wymaganej od profesjonalisty przy wykonywaniu umowy, tj. staranność

strony pozwanej powinna być oceniana z uwzględnieniem zawodowego charakteru jej działalności.

Oceniając działania strony pozwanej przy wykonywaniu obowiązku wynikającego z § 11 zawartej przez strony umowy przeniesienia własności stwierdził, że strona pozwana wykazała się zwykłą starannością, wypełniając kolejne dyspozycje tego postanowienia umowy: w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy wystąpiła do Urzędu Miasta z wnioskiem o stwierdzenie ewentualnej nadpłaty podatku od nieruchomości uiszczonym za okres od dnia 20 lutego 2006 r. jako argumenty powołując fakt wpisania indywidualnego budynków do rejestru zabytków oraz fakt, że żadna część nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie była wykorzystywana na prowadzenie działalności gospodarczej, a ponadto budynki zlokalizowane na przedmiotowym gruncie nie posiadały żadnych przyłączonych mediów. Wskazał, że nie został wykorzystany przez stronę pozwaną argument o braku podstaw do całkowitego zwolnienia przedmiotowych budynków od podatków ze względu na fakt, że ich stan techniczny nie uzasadniał zaliczenia ich do budynków. Argument ten był podnoszony przez stronę powodową w toku negocjacji między stronami przed zawarciem umowy, a wsparty był operatami szacunkowymi rzeczoznawców majątkowych: B. W. i Z. Ś.

Za szczególnie istotne zaniedbanie strony pozwanej uznał zaniechanie odwołania się od odmownej decyzji Prezydenta Miasta przy jednoczesnym nie poinformowaniu strony powodowej o wyniku tego postępowania.

Sąd Apelacyjny przyjął, że strona pozwana nienależycie wykonała obowiązek nałożony na nią umową stron, a polegający na wystąpieniu do Urzędu Miasta z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości, zaniechała bowiem dołożenia przy wykonywaniu tego obowiązku staranności wymaganej od profesjonalisty. Nienależyte wykonanie zobowiązania przez stronę pozwaną naraziło stronę powodową na szkodę w wysokości odpowiadającej kwocie nadpłaty podatku, która zostałaby jej przez stronę pozwaną zwrócona, zgodnie z § 11 umowy stron, po uzyskaniu pozytywnej decyzji Prezydenta Miasta. Przyjął, że w przypadku wykorzystania przez stronę pozwaną wszystkich dostępnych jej

argumentów, wymienionych w umowie stron i ustalonych w toku negocjacji przed zawarciem umowy, uzyskałaby ona decyzję stwierdzającą nadpłatę podatku.

Powyższy wyrok Sądu Apelacyjnego pozwana zaskarżyła skargą kasacyjną opartą na obu podstawach naruszenia.

W ramach naruszenia przepisów prawa materialnego zarzuciła naruszenie art. 354 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż na pozwanej ciążyły obowiązki wykraczające poza treść umowy zawartej z powódką oraz art. 355 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż pozwana nie dochowała staranności wymaganej od profesjonalisty w wykonaniu zobowiązania do wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nadpłaty w podatku od nieruchomości.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie 386 § 1 k.p.c. przez jego zastosowanie i uwzględnienie w części art. 385 k.p.c. przez jego niezastosowanie.

W konkluzji wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwanego, powód wniósł o jej odrzucenie, ewentualnie wydanie postanowienia o odmowie przyjęcia jej do rozpoznania, zaś w przypadku przyjęcia o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu pomiędzy stronami sprowadza się do oceny stopnia wymagań staranności, do jakich zobowiązana była strona pozwana przy dochodzeniu w postępowaniu administracyjnym stwierdzenia nadpłaty podatku od sprzedanej nieruchomości. Ocena prawna w tym zakresie podzieliła Sądy obu instancji orzekające w sprawie, które, wychodząc ze wspólnego założenia o wysokim stopniu staranności działania, do którego - z racji profesjonalizmu - zobowiązana była strona pozwana, doszły do odmiennych konkluzji i tym samym do odmiennych rozstrzygnięć.

Rozstrzygając ten spór prawny, należy mieć na uwadze, że obie strony są podmiotami gospodarczymi, którym można i trzeba stawiać jednakowo wysokie wymagania dotyczące staranności działania, jakie obowiązują profesjonalistów w obrocie prawnym (art. 355 § 2 k.c.). Skoro zatem zdecydowały się w umowie notarialnej sprecyzować argumenty, jakimi ma posłużyć się pozwana we wniosku o wystąpienie o stwierdzenie nadpłaty podatku od nieruchomości, to - jeśli nie wystąpiły nowe istotne okoliczności - trzeba uznać, że podanie tej argumentacji przez pozwaną było należywym wypełnieniem przez nią przyjętego w tej umowie zobowiązania. W sprawie jest bezsporne, że pozwana we wniosku o stwierdzenie nadpłaty podatku powołała wszystkie argumenty wymienione w § 11 umowy. Przedmiotem kontrowersji są dwie kwestie. Pierwsza, jak uważa powód, że we wniosku powinien się znaleźć jeszcze argument wskazujący na to, że stojąca na sprzedanym gruncie konstrukcja nie jest budynkiem w rozumieniu obowiązującego prawa, z racji zupełnie zniszczonego dachu. Stanowisko to, podzielone przez Sąd w zaskarżonym wyroku, jest nieuzasadnione, gdyż nic nie stało na przeszkodzie, aby ten argument wymienić także w umowie, czego jednak powód nie dopilnował. Nie można zatem teraz zaniechaniem z tego tytułu obciążać pozwanego, zwłaszcza że stan dachu na budynku nie przedstawiał się jednoznacznie. Druga sporna kwestia dotyczy odwołania od niekorzystnej decyzji podatkowej. W umowie notarialnej strony w ogóle nie wypowiedziały się na ten temat. W tej sytuacji, wychodząc od ogólnego miernika staranności działania z art. 355 § 2 k. c., trzeba sformułować konkretne wymagania na tle okoliczności sprawy co do prawidłowego zachowania się strony pozwanej w tej mierze. Oceniając rzecz rozsądnie, bez przesadnego rygoryzmu, wypada stwierdzić, że należyta staranność działania pozwanej wymagała, aby po doręczeniu jej odmownej decyzji podatkowej, poinformowała o niej powoda i uzyskała od niego stanowisko co do celowości zaskarżenia tej decyzji. Zaniechanie przez pozwaną wniesienia odwołania, bez konsultacji tej decyzji z powodem było niewłaściwe. Inną rzeczą jest stopień prawdopodobieństwa skuteczności takiego odwołania. W tym zakresie jednak ustalenia i oceny Sądu Apelacyjnego są zbyt ogólnikowe, a tym samym niewystarczające do stanowczego rozstrzygnięcia sporu. Dlatego też zaskarżony

wyrok należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).

jw