



Sygn. akt V CSKP 19/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa M. Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w S.
przeciwko Gminie S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 15 stycznia 2021 r.

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 3 października 2018 r., sygn. akt I AGa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód Przedsiębiorstwo M. spółka z o.o. w likwidacji w S. wniósł o
zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Gminy S. kwoty 1 000 000 zł wraz z

ustawowymi odsetkami od daty zwrotu przedmiotu dzierżawy tytułem zwrotu wartości nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy. Strona pozwana, wnosząc o oddalenie powództwa, podniosła, że strony wiąże ugoda z dnia 12 grudnia 2013 r., która określiła wzajemne roszczenia stron związane z rozliczeniem nakładów na dzierżawione nieruchomości. Strony ustaliły, że wartość nakładów poczynionych przez stronę powodową pozostająca do zwrotu to kwota 599 029,97 zł. Jednocześnie zakwestionowała przedstawiony w pozwie przez stronę powodową stan faktyczny, wyliczenia i wartości pieniężne. Wskazała ponadto, że nieuprawniona jest dokonana przez stronę powodową wykładnia umowy wskazująca, że istnieje możliwość zaliczenia części zwolnień podatkowych jako nakładów dokonanych w postaci zwolnień w opłatach za korzystanie ze stadionu dla szkół miejskich. Ponadto przedstawione przez stronę powodową zakresy prac ulepszających nie znajdują potwierdzenia w pisemnych zgodach strony pozwanej, co jest warunkiem koniecznym zakwalifikowania ich do nakładów dokonanych zgodnie z umową. Strona powodowa może domagać się zwrotu jedynie ulepszeń, przy czym w zakresie obiektu stadionu strony zawierały odrębne umowy dotyczące prowadzenia wspólnej inwestycji polegającej na modernizacji stadionu i wykonywania robót, które były finansowane przez stronę pozwaną.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w L. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 616 562,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 maja 2015 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz rozstrzygnął o kosztach procesu i nieuiszczonych kosztach sądowych.

Sąd ustalił m.in. że w dniu 21 grudnia 1992 r. pomiędzy Zarządem Miasta S., zwanym dalej wydzierżawiającym a Przedsiębiorstwem „M.” sp. z o.o. z siedzibą w S., zwanym dalej dzierżawcą, została zawarta umowa dzierżawy, na podstawie której wydzierżawiający oddał, a dzierżawca przyjął w dzierżawę: grunty, obiekty, urządzenia oraz inne składniki majątkowe, które zostały określone w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym integralną część umowy (§ 1). Nieruchomość ta stanowiła kompleks sportowy położony w S. przy P., w którego skład wchodziły grunty zabudowane oraz stadion sportowy. Dzierżawca zapewnił kontynuowanie pracownikom byłego MOSiR stosunków pracy na dotychczasowych zasadach w zakresie warunków pracy i płacy. W stosunku do pracowników, którzy nie wyrażą

zgody na zatrudnienie u dzierżawcy wszelkie zobowiązania z tego tytułu obciążać miały wydzierżawiającego (§ 2). Dzierżawca wykorzystywał miał przedmiot dzierżawy dla prowadzenia działalności w zakresie bliżej określonym w umowie.

Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 3% liczonych od obrotu w okresie miesięcznym. Dzierżawca zobowiązany był co miesiąc, najpóźniej do dnia zapłaty czynszu, przedstawić na piśmie wydzierżawiającemu rozliczenie wysokości czynszu dzierżawnego. Dotyczyło to również okresu zwolnienia z zapłaty czynszu dzierżawnego (§ 4).

Dzierżawca zobowiązał się korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki zapewniającymi zachowanie go w stanie niepogorszonym. Z chwilą wygaśnięcia umowy przedmiot dzierżawy powinien zostać zwrócony wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia (§ 6).

Dzierżawca wystąpić miał do Rady miejskiej w S. o podjęcie uchwały, na mocy której budynki, budowle i grunty stanowiące składniki majątkowe przedmiotu dzierżawy miały być zwolnione od podatku od nieruchomości na okres 10 lat. Dzierżawca w przypadku uzyskania w/w zwolnień podatkowych zobowiązany był całą kwotę uzyskanych w ten sposób oszczędności przeznaczyć na cele remontowo-modernizacyjne budynków i budowli stanowiących przedmiot umowy dzierżawy oraz zaniechać pobierania opłat od szkół miejskich za korzystanie ze stadionu. Powyższe zobowiązania dotyczyły okresu zwolnień uzyskanych przez dzierżawcę. Wydzierżawiający zwolnić miał dzierżawcę z zapłaty czynszu dzierżawnego określonego w § 3 w okresie 3 lat liczonych począwszy od dnia podpisania umowy, z tym że uzyskane w ten sposób środki finansowe miały być przeznaczone na remonty i modernizację budynków i budowli stanowiących przedmiot dzierżawy. Rozliczenie roczne, obejmujące zestawienie ulg podatkowych i zwolnień z zapłaty czynszu dzierżawnego oraz poniesionych nakładów, jak również wartości prac wykonanych siłami własnymi, dzierżawca zobowiązany był przedłożyć na piśmie wydzierżawiającemu do końca stycznia następnego roku. W przypadku niewykorzystania w pełnym zakresie wartościowym ulgi podatkowej przypadającej za dany rok, dzierżawca zobowiązany był wpłacać różnicę pomiędzy

wartością tej ulgi a poniesionymi nakładami do kasy wydierżawiającego, chyba że uzyska jego pisemną zgodę na rozliczenie tej różnicy w przyszłym okresie. W przypadku nieuzyskania do 31 stycznia 1993 r. zwolnień podatkowych w zakresie i na zasadach określonych w ust. 1 i 2 dzierżawcy przysługiwać miało prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. W przypadku nie złożenia wypowiedzenia w okresie miesiąca od dnia podjęcia decyzji, o której mowa wyżej, ewentualne rozwiązanie umowy nastąpić miało na zasadach ogólnych (§ 7).

Umowa została zawarta na lat 20 (§ 8). Z chwilą wygaśnięcia umowy przedmiot dzierżawy miał zostać zwrócony wydierżawiającemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia. Jednak gdy dzierżawca ulepszył dzierżawioną rzecz, uzyskując na to pisemną zgodę wydierżawiającego, wydierżawiający zobowiązany był zwrócić dzierżawcy poniesione nakłady na ten cel, ale tylko w przypadku, gdy przewyższają one wartość zwolnień podatkowych określonych w § 7 (§ 9). Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 14).

Obiekty dzierżawione przez stronę powodową przed zawarciem umowy były zniszczone, wymagały kapitalnego remontu. Po zawarciu umowy dzierżawy strona powodowa wykonała w obiektach i na terenie kompleksu sportowego wiele remontów.

Szkoły na terenie S. nie posiadały sali gimnastycznej. Jedynym obiektem na terenie miasta, który posiadał salę i stadion był sporny obiekt, na którym odbywały się zajęcia wf, a także zajęcia pozalekcyjne i zajęcia klubowe. W okresie wakacyjnym były organizowane zawody międzykolonijne. W 1997 r. w S. powstała szkoła mistrzostwa sportowego, która miała dużo godzin wychowania fizycznego. Jej uczniowie także korzystali z obiektu. W obiekcie odbywały się też imprezy szkolne lub międzyszkolne. Szkoły nie płaciły za korzystanie z obiektu. Nie był ewidencjonowany pobyt dzieci w obiekcie. Nie było szczegółowego rozliczenia czasu korzystania z obiektu.

W okresie od 1993 r. do 2003 r. strona powodowa uzyskała zwolnienia od podatku od nieruchomości na łączną kwotę 207 052,76 zł. Nadto, w okresie od

1993 r. do 1995 r. strona powodowa została zwolniona z zapłaty czynszu dzierżawnego, uzyskując łączną kwotę 43 079,77 zł.

Strona powodowa wielokrotnie występowała pisemnie do strony pozwanej z wnioskami o wyrażenie zgody na podjęcie prac remontowych w dzierżawionym obiekcie. Na wiele z nich strona pozwana wyrażała pisemną zgodę, tj. m.in. na: remont ogrodzenia stadionu, przeprowadzenie remontu bieżni tartanowej oraz skoczni w dal, remont rekultywacyjny płyty stadionu, remont kapitalny posadzki sali gimnastycznej, remont budynku H., remont budynku S. (wymiana stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, remont instalacji c.o., modernizacja i uzupełnienie wentylacji, remont poszycia dachowego, adaptacja przyziemia na salę konferencyjną), zainstalowanie gazowego ogrzewania nadmuchowego sali gimnastycznej budynku H., prace dostosowujące budynek „H.” do wydanej decyzji p.poż., prace remontowe przygotowujące obiekty do kolejnego sezonu, naprawę kolektora w kotłowni budynku „S.”. W zakresie niektórych remontów strona pozwana wskazywała jednocześnie, że stanowią one bieżące nakłady na przedmiot dzierżawy, nie stanowią zatem ulepszeń i nie podlegają zwrotowi. Pozwana odmówiła wyrażenia zgody na wykonanie instalacji oddymiającej w budynku „H.”, przemurowania kominów w budynku „H.” i „S.”, wykonanie remontu wewnętrznego budynku Siłownia sportowa (wymiana podłóg i posadzek, wymiana oświetlenia, remont ścian, remont sauny i zaplecza), remont ogrzewania sali gimnastycznej.

Przy udziale przedstawicieli stron zostały sporządzone: w dniu 4 maja 1994 r. protokół odbioru prac remontowych w siłowni sportowej Przedsiębiorstwa „M.”, w dniu 30 czerwca 1994 r. protokół odbioru robót remontowo-malarskich wykonanych w budynku „S.”, w dniu 20 grudnia 1994 r. protokół odbioru - remont modernizacyjny stadionu - budowa skoczni do skoku w dal wraz z rozbiegiem tartanowym, w dniu 24 stycznia 1995 r. protokół odbioru remontu modernizacyjnego kotłowni bud. „H.” i „S.”

W dniu 23 czerwca 2003 r. pomiędzy stronami zawarta została umowa o wspólnym finansowaniu remontu-modernizacji stadionu 1.a w S., której przedmiotem było ustalenie zasad wspólnego finansowania remontu-modernizacji

pod nazwą Remont-modernizacja stadionu 1.a „M.” w S. nieruchomości położonej przy ul. P. w granicach działki gruntu nr (...) obr. (...) oraz podziału obowiązków przy realizacji zadania, a także rozliczenie nakładów poniesionych przez dzierżawcę (§ 1). Dzierżawca (strona powodowa) oświadczył, że opracował na własny koszt dokumentację niezbędną do przeprowadzenia remontu - modernizacji stadionu miejskiego stanowiącą integralną część umowy oraz zabiegał w PZLA o zgłoszenie zadania do realizacji w MENiS. Strony zgodnie oświadczyły, że wspólnie wystąpiły z wnioskiem do MENiS o udzielenie dotacji na realizację zadania ze środków strategicznych. Wydzierżawiający (strona pozwana) oświadczył, że uzyskał zgodę Rady Miejskiej na udzielenie gwarancji finansowych związanych z realizacją umowy (§ 2). Stroną realizującą zadanie, o którym mowa w § 1 ujęte w ewidencji MENiS pod nr (...), było Miasto S. (§ 3). Wspólne finansowanie zadania, o którym mowa w § 1, polegać miało na wyłożeniu przez strony nakładów: dzierżawcy pochodzących ze środków własnych oraz z kredytu bankowego w łącznej kwocie 450 000 zł, wydzierżawiającego pochodzących z dotacji MENiS w łącznej kwocie 450 000 zł. Rozliczenie środków dzierżawcy zaangażowanych w realizację zadania następować miało na podstawie wystawienia przez wydzierżawiającego refaktur za wykonane roboty (§ 4). Po zakończeniu remontu - modernizacji dzierżawca zobowiązał się korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki i jego przeznaczeniem, a w szczególności prowadzić na nieruchomości działalność sportowo-rekreacyjną zgodnie z umową dzierżawy (§ 6). Nakłady dzierżawcy wyłożone w związku z umową miały być rozliczane w ten sposób, że w każdym miesiącu obowiązywania umowy poczynsz od pierwszego miesiąca po ostatecznym odbiorze inwestycji, z kwoty należnego czynszu potrącana miała być kwota netto odliczana od kwoty, o której mowa w § 3 ust. 1 lit. a, aż do czasu wyczerpania się tej kwoty chyba, że umowa dzierżawy wygaśnie. Nie zwalniało to dzierżawcy z obowiązku uiszczenia podatku VAT w wysokości wynikającej z wystawionej faktury. W razie wygaśnięcia umowy przed całkowitym rozliczeniem stosować miano zasady określone w § 8 przy uwzględnieniu odliczeń (§ 7). Przy zwrocie przedmiotu umowy nakłady dzierżawcy miały zostać rozliczone po ich wartości rynkowej, a w razie sporu na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego wpisanego listę biegłych Sądu w J.

wskazanego przez wydierżawiającego, na koszt strony kwestionującej wartość. W razie zastrzeżeń do opinii strona zgłaszająca zastrzeżenie mogła wskazać na własny koszt innego biegłego. W razie braku jednoznacznego rozstrzygnięcia, opinię rozstrzygającą miał wydać rzeczoznawca wskazany przez samorząd zawodowy rzeczoznawców (§ 8). Postanowienia umowy miały mieć pierwszeństwo przed postanowieniami umowy z dnia 21 grudnia 1992 r. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jak również wszelkie składanej na jej podstawie oświadczenia, wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10).

Aneksem nr 1 z dnia 3 czerwca 2004 r. zmieniono treść § 1 umowy poprzez wskazanie, że przedmiotem umowy jest ustalenie zasad wspólnego finansowania remontu - modernizacji pod nazwą Stadion lekkoatletyczny w S., nieruchomości położonej przy ul. P. w granicach działki gruntu nr (...) obr. (...) oraz podziału obowiązków przy realizacji zadania, a także rozliczenie nakładów poniesionych przez dzierżawcę (§ 1). Wykreślono zapis w § 4 pkt 3 umowy „Zapłata refaktur przez dzierżawcę nastąpi bezpośrednio na konto wykonawcy po akceptacji przez obie strony umowy.” (§ 2). Treść § 7 umowy otrzymała nowe brzmienie o następującej treści: 1. Wydierżawiający zwalnia dzierżawcę z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego netto określonego w § 4 umowy dzierżawy z dnia 21 grudnia 1992 r. Nie zwalnia to dzierżawcy z obowiązku uiszczania podatku VAT w wysokości wynikającej z wystawionej faktury. 2. Zwolnienie z czynszu dzierżawnego nastąpić miało począwszy od pierwszego miesiąca po dokonaniu ostatecznego odbioru przez strony inwestycji stanowiącej przedmiot umowy z dnia 23 czerwca 2003 r. o wspólnym finansowaniu remontu - modernizacji stadionu 1.a w S. nr (...) na okres do czasu zakończenia umowy dzierżawy. 3. Dzierżawca zrzeka się w stosunku do wydierżawiającego roszczeń z tytułu zwrotu nakładów poniesionych w związku z realizacją wymienionej w § 1 aneksu do umowy inwestycji. 4. Dzierżawca zobowiązuje się do przeznaczenia całości środków finansowych pozyskanych w związku ze zwolnieniem z czynszu dzierżawnego na inwestycję wskazaną w treści § 1 aneksu (spłata inwestycji zgodnie z § 4 ust. 1 pkt a umowy). (§ 3). Uchylono § 8 umowy, a § 9, 10, 11, 12 otrzymały kolejno numerację 8, 9, 10, 11 (§ 4).

Aneksem nr 2 z dnia 4 listopada 2004 r. zmieniono treść § 7 pkt 1 umowy poprzez wskazanie, że wydzierżawiający zwalnia dzierżawcę z obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego określonego w § 4 umowy dzierżawy z dnia 21 grudnia 1992 r.

Aneksem nr 3 z dnia 11 listopada 2004 r. treść § 4 ust. 1 otrzymała brzmienie: Wspólne finansowanie zadania, o którym mowa w § 1, polegać będzie na wyłożeniu przez strony nakładów: dzierżawcy pochodzących ze środków własnych oraz kredytu bankowego w formie zaliczki na poczet czynszu dzierżawnego w wysokości 50% wartości wynikającej z rozliczenia końcowego zadania, jednak nie więcej niż 450 000 zł; wydzierżawiającego ze środków celowych pochodzących z dotacji MENiS w wysokości 50% wartości wynikającej z rozliczenia końcowego zadania, jednak nie więcej niż 450 000 zł (§ 1). Wykreślono § 4 ust. 3 umowy (§ 2). Zmieniono treść § 7 umowy, który otrzymał nowe brzmienie: 1. Nakłady dzierżawcy wyłożone w związku z umową będą rozliczone w ten sposób, że: w każdym miesiącu obowiązywania umowy poczynwszy od pierwszego miesiąca po ostatecznym odbiorze inwestycji z kwoty należnego czynszu potrącana będzie kwota brutto odliczana od kwoty, o której mowa w § 4 ust. 1 lit. a, aż do czasu wyczerpania się tej kwoty chyba, że umowa dzierżawy wygaśnie wcześniej. W razie wygaśnięcia umowy przed całkowitym rozliczeniem stosuje się zasady określone w ust. 2 przy uwzględnieniu odliczeń o których mowa powyżej. 2. Przy zwrocie przedmiotu umowy nakłady dzierżawcy zostaną rozliczone po ich wartości rynkowej a w razie sporu na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego wpisanego na listę biegłych sądu w J. wskazanego przez wydzierżawiającego na koszt strony kwestionującej wartość. W razie zastrzeżeń co do opinii strona zgłaszająca zastrzeżenia wskaże na własny koszt innego biegłego z tej samej listy. W razie braku jednoznacznego rozstrzygnięcia opinie rozstrzygającą wyda rzeczoznawca wskazany przez samorząd zawodowy rzeczoznawców wydających opinie wcześniejsze (§ 3).

W dniu 29 sierpnia 2003 r., w celu wykonania remontu stadionu, pomiędzy Miastem S., zwanym zamawiającym oraz współfinansującym Przedsiębiorstwem „M.” spółka z o.o. a M. P. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą P. Firma Wielobranżowa z siedzibą w G., zwanym wykonawcą zawarta

została umowa nr (...) o wykonanie robót budowlanych. W § 1 wskazano, że w oparciu o dokonany wybór oferty w przeprowadzonym przetargu nieograniczonym zamawiający zleca, a wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn: Modernizacji stadionu polegającej na przebudowie i budowie nowych elementów areny stadionu. Za wykonanie przedmiotu umowy zamawiający zapłacić miał wykonawcy wynagrodzenie łącznie z 22% podatkiem od towarów i usług za wykonanie całego przedmiotu umowy w formie ryczału w kwocie 799 322,79 zł (§ 3). Terminy realizacji: rozpoczęcie - niezwłocznie po podpisaniu umowy, jednak nie później niż w ciągu 3 dni, zakończenie - do 7 listopada 2003 r., przy czym cykl realizacji przedmiotu umowy nie mógł być dłuższy niż 63 dni kalendarzowe (§ 4).

Pismem z dnia 26 września 2012 r. pozwana, w związku z kończącą się w dniu 20 grudnia 2012 r. umową dzierżawy, poinformowała stronę powodową, że Burmistrz S. zarządzeniem z dnia 17 września 2012 r. powołał komisję do ustalenia nakładów oraz przejęcia tej nieruchomości. Komisja została powołana m.in. w celu: ustalenia zakresu rzeczowego nakładów poniesionych na dzierżawionej nieruchomości, które podlegają rozliczeniu, przeprowadzenia negocjacji w sprawie sposobu i terminu rozliczenia nakładów, protokolarnego przejęcia nieruchomości oraz mienia ruchomego będącego przedmiotem dzierżawy. Jednocześnie zwrócono się o sporządzenie wykazu prac remontowych będących nakładami ze wskazaniem okresu, w których ich dokonano oraz ich wartości. Chodziło o takie prace remontowe, które podnoszą wartość wydzierżawionej nieruchomości w stosunku do jej stanu w dniu wydania dzierżawy w 1992 r. Poproszono również o przedłożenie stosownych dokumentów.

Było kilka spotkań komisji. Strona powodowa, pismem z dnia 17 października 2012 r. oraz z dnia 19 listopada 2012 r. skierowanym do strony pozwanej, przekazała wykaz poniesionych w okresie 1994-2011 nakładów na remonty i modernizację, polepszających stan dzierżawionych obiektów oraz warunkujących funkcjonowanie obiektu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku. W dniu 12 grudnia 2013 r. sporządzono protokół ze spotkania w sprawie rzeczowego zakresu nakładów, sposobu i terminu rozliczenia nakładów poniesionych przez „M.” sp. z o.o. w nieruchomości przy ul. P.. Wskazano, że komisja spotkała się celem końcowego ustalenia wartości nakładów poczynionych

przez spółkę. W wyniku negocjacji ustalono: nakłady, na które Gmina wyraziła zgodę: 425 850,48 zł, nakłady, potwierdzone protokołami odbioru: 50 453,91 zł, nakłady na stadion, na które Gmina wyraziła zgodę: 79 202,42 zł, nakłady poniesione przez spółkę, zweryfikowane w trakcie negocjacji: 332 032,96 zł. Łączna wartość nakładów: 887 539,77 zł. Zwolnienie z czynszu na kwotę: 234 118,69 zł. Różnica pomiędzy wartością nakładów a zwolnieniem z czynszu: 653 421,08 zł. Wskaźnik amortyzacji, uzgodniony na spotkaniu w dniu 30 września 2013 r. 11% (kwota 71 876,32 zł). Do zwrotu, na koniec roku 2012, kwota 581 554,76 zł. Po roku 2013 r. spółka „M.” poczyniła nakłady na dostosowanie obiektu do wymogów PPOŻ na kwotę 17 485,21 zł. Uznano, że łącznie do zwrotu pozostawała kwota 599 029,97 zł netto.

K. S., pismem z dnia 1 września 2014 r. skierowanym do strony powodowej, zwrócił się, w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy z dnia 21 grudnia 1992 r. wraz z aneksami z dnia 20 grudnia 2012 r., z dnia 21 czerwca 2013 r., z dnia 13 grudnia 2013 r. oraz z dnia 1 lipca 2014 r., o przekazanie na konto bankowe uzgodnionej kwoty 599 029,97 zł z tytułu poniesionych nakładów. Kwota ta nie została wypłacona.

W dniu 1 września 2014 r. pomiędzy Miastem S., zwanym zamawiającym a konsorcjum utworzonym z podmiotów: D. sp. j., P. D. prowadzący działalność pn. D. Firma Handlowo-Usługowa, zwany wykonawcą zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych dofinansowanych ze środków województwa dolnośląskiego w ramach programu na 2014 r. Budowa urządzeń lekkoatletycznych „D. dla królowej sportu”. W § 1 umowy wskazano, że w oparciu o dokonany wybór ofert z 27 sierpnia 2014 r. w przeprowadzonym przetargu nieograniczonym zamawiający powierza a wykonawca przyjmuje do wykonania zadanie pn. „Modernizacja stadionu lekkoatletycznego w S.”. Stadion zlokalizowany przy P. w S., w rejonie ul. D., na działce oznaczonej geodezyjnie: nr (...) obręb nr (...), jedn. ewid. S.. Zakres rzeczowy określała Dokumentacja projektowa stanowiąca w SIWZ część III. Opis przedmiotu zamówienia", tj. zawarte w plikach: projekt budowlany, projekt wykonawczy, specyfikacje techniczne (§ 1). Termin rozpoczęcia prac określono jako niezwłocznie po podpisaniu umowy. Termin przekazania placu budowy miał nastąpić w następnym dniu po dacie podpisania umowy. Termin

zakończenia do 31 października 2014 r. (§ 4). Za wykonanie przedmiotu umowy wykonawca otrzymać miał 695 000 zł (§ 6).

W dniu 31 marca 2015 r. pomiędzy Miastem S. a spółką „S. sp. z o.o.” w S., a Przedsiębiorstwem „M.” sp. z o.o. w S. zawarte zostało porozumienie, w którym wskazano w § 1, że w związku z zakończeniem w dniu 10 maja 2015 r. umowy dzierżawy nieruchomości oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...), 446, 460, 462, 463 obręb 0005, zawartej pomiędzy Przedsiębiorstwem „M.” sp. z o.o. w S. a Gminą S. strony niniejszego porozumienia wspólnie uzgadniają, że przedmiot umowy dzierżawy z dniem 10 maja 2015 r. zostanie przejęty przez Miasto S., przy czym faktyczne przekazanie nastąpić miało na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego dnia 11 maja 2015 r.

Strony uzgodniły, że dniem 10 maja 2015 r. wskazane w opracowaniu dotyczącym wyceny maszyn, urządzeń i przedmiotów sporządzonym przez „P.” w październiku 2014 r. w sprawie wyceny środków trwałych i przedmiotów wchodzących w skład mienia Przedsiębiorstwa (załącznik nr 1) ruchomości przechodzą na własność S. sp. z o.o. Strony zgodnie ustaliły wartość opisanych w opracowaniu ruchomości i zapasów na kwotę 227 550 zł brutto. Strony zgodnie ustaliły, że kwota wymieniona w ust. 2 zostanie zapłacona przez „S. sp. z o.o.” w S. w następujący sposób: kwotę 113 775 zł spółka zapłacić miała Przedsiębiorstwu do 31 maja 2015 r.; kwotę w wysokości 113 775 zł spółka zapłacić miała Przedsiębiorstwu do 30 czerwca 2015 r. Płatność nastąpić miała na podstawie faktury wystawionej przez Przedsiębiorstwo „M.” sp. z o.o. na wskazany rachunek bankowy (§ 2). Strony ustaliły, że w skład nabywanych przez spółkę ruchomości nie wchodzi samochód marki Toyota, wymieniony pod lp.72 tabeli 2 (str. 10) opracowania wskazanego w § 2 ust. 1, który pozostaje własnością Przedsiębiorstwa (§ 3).

K. S., działający w imieniu strony powodowej, w piśmie z dnia 25 stycznia 2016 r. skierowanym do strony pozwanej złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, wskazując, że w toku rozmów z Burmistrzem Gminy S. w związku z negocjacjami dotyczącymi planowanego zakupu zorganizowanego przedsiębiorstwa spółki „M.” przez gminną

spółkę „S.” został poinformowany o chęci rozliczenia nakładów poczynionych przez stronę powodową na nieruchomości położoną przy ul. P.. Zakres nakładów oraz ich wycena miała zostać sporządzona przez niezależnego rzeczoznawcę z zastosowaniem reguł rynkowych. W protokole ze spotkania określono, że wartość poczynionych nakładów to kwota 887 539,77 zł. Negocjacje nie doszły do skutku, zlecono więc wykonanie opinii w przedmiocie określenia wartości nakładów poniesionych na nieruchomości. Według opinii, szacunkowe nakłady to kwota 1 705 000 zł. Mając zatem na uwadze powyższe, K. S. wskazał że został wprowadzony w błąd przez stronę pozwaną co do wartości poczynionych nakładów, który był istotny. W takiej sytuacji bowiem nie byłoby zgody na uznanie, za prawidłowe, szacunków do kwoty przyjętej w protokole z dnia 12 grudnia 2013 r.

W dniu 9 czerwca 2016 r. K. S. złożył stronie powodowej oświadczenie, iż wartość nakładów poczynionych w latach 1993-2002 na cele remontowo-modernizacyjne budynków położonych w S. przy ul. P. spółka zalicza na udzielane jej w latach 1993-2002 zwolnienia od podatku od nieruchomości oraz udzielone jej w latach 1993-1995 zwolnienia od czynszu. Jednocześnie wskazano zakres wykonanych prac, których dotyczy oświadczenie. W uzupełnieniu oświadczenia z dnia 9 czerwca 2016 r. K. S. oświadczył, iż wartość nakładów poczynionych w latach 1993-2002 na cele remontowo - modernizacyjne budynków położonych w S. przy ul. P., a wyszczególnionych w oświadczeniu, zaliczonych na udzielone spółce zwolnienia w latach od 1993-2002 od podatku od nieruchomości oraz w latach od 1993 do 1995 od czynszu, przekracza łączną wartość tychże zwolnień wynoszącą ok. 280 000 zł.

Sąd Okręgowy ustalił szczegółowo zakres remontów i nakładów dokonanych przez stronę powodową na przedmiot dzierżawy. Łączna wartość nakładów poczynionych przez stronę powodową w okresie obowiązywania umowy stanowiących ulepszenia w budynku „H.” wyniosła 502 698,94 zł, w budynku „S.” wyniosła 171 357,06 zł, w budynku „S.” wyniosła 50 211,62 zł, na posesji przy budynkach „H.”, „S.” i „S.” wyniosła 24 969,04 zł, na Stadionie Lekkoatletycznym wyniosła 70 420,34 zł. Łącznie wartość nakładów ulepszających, które uznać należy za uzasadnione, wyniosła 819 657 zł. Łączna wartość nakładów poczynionych przez stronę powodową na dzień wydania obiektów stronie pozwanej

po rozwiązaniu umowy dzierżawy stanowiących ulepszenia, przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia wyniosła 616 562,17 zł. Nakłady poniesione na remont powierzchni trawiastej stadionu przeprowadzony w latach 2002-2003 nie powinny być uznane za nakłady stanowiące ulepszenie w dzierżawionym środku trwałym.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo było częściowo zasadne. Powód domagał się na podstawie umowy dzierżawy z dnia 21 grudnia 1992 r. zasądzenia od strony pozwanej kwoty 1 000 000 zł z tytułu zwrotu wartości poczynionych na nieruchomości przy P. nakładów, wskazując, iż żądanie to nie podlega rozliczeniu ze zwolnieniami z tytułu podatku od nieruchomości, jako że stanowią one udział strony pozwanej w kosztach niezbędnych napraw i kosztach z tytułu korzystania przez miejscowe szkoły ze stadionu. Zgodnie z łączącą strony umową dzierżawy z dnia 12 grudnia 1992 r., w szczególności § 9, z chwilą wygaśnięcia umowy, przedmiot dzierżawy powinien zostać zwrócony wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia. Jednak gdy dzierżawca ulepszył dzierżawioną rzecz - uzyskując na to pisemną zgodę wydzierżawiającego - wydzierżawiający zobowiązany jest zwrócić dzierżawcy poniesione nakłady na ten cel, ale tylko w przypadku, gdy przewyższają one wartość zwolnień podatkowych określonych w § 7. Okres obowiązywania umowy, jak wynika z porozumienia z dnia 31 marca 2015 r., zakończył się w dniu 10 maja 2015 r., a dnia 11 maja 2015 r. przekazano stronie pozwanej dzierżawioną nieruchomość. Zaktualizowało się zatem uprawnienie strony powodowej do domagania się zapłaty za dokonane w nieruchomości ulepszenia. Zgodnie z art. 694 k.c., do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Stosownie z kolei do treści art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Artykuł 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, co oznacza że kwestia rozliczeń nakładów poniesionych przez dzierżawcę może być rozstrzygnięta w umowie, tak jak to miało miejsce w niniejszej sprawie. Niezależnie od tego jak strony w umowie zmodyfikowały kwestię zwrotu wartości nakładów, wydzierżawiający i tak nie miałby prawa żądać ich usunięcia

i musiałby zwrócić ich wartość, gdyż w przeciwnym wypadku byłby bezpodstawnie wzbogacony kosztem dzierżawcy.

W celu ustalenia zakresu i wartości nakładów poczynionych przez stronę powodową na obiekty objęte umową dzierżawy w okresie obowiązywania umowy, z wyłączeniem nakładów na bieżące konserwacje i remonty, których celem było utrzymanie obiektów w należyтым stanie technicznym, w sprawie przeprowadzony został dowód z wiadomości specjalnych. Biegły sądowy z zakresu budownictwa i szacowania ustalił zakres nakładów poczynionych przez stronę powodową na poszczególnych obiektach, tj. dla budynku hotelowo-sportowego tzw. „H.”, dla budynku „S.”, dla budynku „S.”, dla stadionu sportowego lekkoatletycznego, dla posesji przy budynkach „H.”, „S.” i „S.”, wskazując, które z nich uznać należy za ulepszenia. W ocenie Sądu, strona powodowa należycie wykazała, że wykonała powołane w pozwie prace, strona pozwana nie zdołała natomiast skutecznie zakwestionować tego faktu. Ze względu na brak szczegółowych informacji o stanie technicznym modernizowanych pomieszczeń i instalacji przed poniesieniem nakładów, biegły uwzględnił szacunkową wartość prac towarzyszących w wysokości zależnej od charakteru poszczególnych robót. Łączna wartość nakładów dokonanych przez stronę powodową wyniosła kwotę 819 657 zł. Natomiast łączna wartość nakładów poczynionych przez stronę powodową na dzień wydania obiektów stronie pozwanej po rozwiązaniu umowy dzierżawy stanowiących ulepszenia z uwzględnieniem stopnia ich zużycia wyniosła kwotę 616 562,17 zł. W ocenie Sądu pierwszej instancji, dowód z opinii biegłego sądowego był dowodem wiarygodnym, a zarzuty podniesione przez strony w stosunku do treści opinii niezasadne.

Zgodnie z § 9 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązany był do uzyskania pisemnej zgody wydzierżawiającego na wykonywane roboty, jednakże w umowie nie zastrzeżono żadnych negatywnych skutków, w przypadku braku zgody. Brak zastrzeżenia jakiegokolwiek rygору, w tym rygору nieważności w umowie dla czynności uzyskania zgody wydzierżawiającego w formie pisemnej, nie pozbawia strony powodowej możliwości dochodzenia w myśl art. 676 k.c. zwrotu wartości dokonanych ulepszeń. Przepis ten bowiem roszczenia tego nie uzależnia od istnienia zgody wydzierżawiającego. Nadto zgodnie z § 7 ust. 4 umowy strona

powodowa zobowiązana była do przedstawiania rozliczeń rocznych, obejmujących zestawienie ulg podatkowych i zwolnień z zapłaty czynszu dzierżawnego oraz poniesionych nakładów jak również wartości prac wykonanych własnymi siłami. Rozliczenie przedstawiane miało być na piśmie. Zatem, ostatecznie wyrażane były w istocie zgody na wykonywane przez stronę powodową prace. Dodatkowo za następce wyrażenie zgody należy uznać sporządzenie protokołu z dnia 12 grudnia 2013 r., będącego wynikiem długotrwałych prac komisji utworzonej z pracowników strony pozwanej upoważnionych przez Burmistrza. Stąd też, w ocenie Sądu Okręgowego, doszło do spełnienia ostatniej wymienionej w § 9 umowy przesłanki, tj. przewyższenia wartości zwolnień podatkowych określonych w § 7, umowy dotyczących zwolnienia strony powodowej od podatku od nieruchomości na okres 10 lat, przez wartość ulepszeń dokonanych przez stronę powodową w dzierżawionych obiektach. Dodatkowo brak w sprawie dowodu na to, że strona powodowa nie rozliczyła się z uzyskanych ulg. W umowie nie ustanowiono prawa strony pozwanej do pomniejszania wartości nakładów ulepszających o wartość tych zwolnień, które miały stanowić niejako udział strony pozwanej w procesie przywracania obiektu sportowego służącego również miastu, do stanu używalności.

Sąd Okręgowy uznał za niezasadne stanowisko, zgodnie z którym koszty korzystania z obiektu przez szkoły miały być kompensowane zwolnieniami od podatku. Nie uznał również zarzutu powagi rzeczy ugodzonej z uwagi na istnienie protokołu z dnia 12 grudnia 2013 r. Protokół ten nie został podpisany przez osobę upoważnioną do reprezentowania Gminy, co wyklucza uznanie, że złożone zostało ważne oświadczenia woli w jej imieniu w rozumieniu art. 917 k.c. W porozumieniu z dnia 12 grudnia 2013 r. brak jest również charakterystycznych dla ugody stanowczych oświadczeń stron co do określenia przedmiotu ugody, stosunku prawnego, który stanowił podłoże zawarcia ugody, wzajemnych ustępstw stron i warunków zapłaty.

W odniesieniu do oświadczenia z dnia 25 stycznia 2016 r. o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli z uwagi na błąd, Sąd pierwszej instancji przyjął, że w istocie powołano się na błąd co do pobudki, który nie uzasadnia uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli.

Z tych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. uwzględnił powództwo w części poprzez zasądzenie na rzecz strony powodowej kwoty 616 562,17 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 w związku z art. 694 k.c. Zgodnie z porozumieniem z dnia 31 marca 2015 r., faktyczny zwrot nastąpić miał 11 maja 2015 r. Żadna ze stron nie kwestionowała, że w dniu tym zwrot nastąpił, zatem na podstawie art. 481 k.c. odsetki ustawowe zasądzono od dnia 12 maja 2015 r., oddalając żądanie pozwu za okres wcześniejszy.

Wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony przez powoda w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 141 809,30 zł stanowiącej wartość podatku od towarów i usług należnym od kwoty 616 562,17 zł zasądzonej od pozwanej na rzecz strony powodowej. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez podwyższenie zasądzonej na rzecz strony powodowej, od strony pozwanej, kwoty 616 562,17 zł do kwoty 758 371,47 zł.

Wyrokiem z dnia 3 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację oraz zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 4 500 zł tytułem zwrot kosztów postępowania apelacyjnego. Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów wskazał, że stan faktyczny sprawy został ustalony w sposób prawidłowy. Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 i 2 pozw powinien czynić zadość warunkom pisma procesowego, a nadto zawierać: dokładnie określone żądanie, a w sprawach o prawa majątkowe także oznaczenie wartości przedmiotu sporu, chyba że przedmiotem sprawy jest oznaczona kwota pieniężna; przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, a w miarę potrzeby uzasadniających również właściwość sądu. Powód domagał się zasądzenia kwoty 1 000 000 zł z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość objętą dzierżawą, kompleksu sportowego w S. przy P. w latach od 1993 do 2015 r. Pozwana powołała się, w odpowiedzi na pozw, na zawarcie pomiędzy stronami ugody z 12 grudnia 2013 r., która to określiła wartość nakładów na nieruchomość na kwotę 599 029,97 zł oraz wzajemne roszczenia stron. Co prawda strona powodowa zaprzeczyła, że powyższy dokument stanowi ugodę, ale jednak kwota zawarta w tej ugodzie była

kwotą określającą wartość nakładów netto. Opinia biegłego sądowego sporządzona na wniosek powoda, określiła wartość nakładów podlegających rozliczeniu w kwotach netto. Zarzuty pozwanej dotyczyły sposobu ustalenia wartości nakładów, czyli cen aktualnych na dzień zwrotu, a nie na dzień jej sporządzenia. Obie strony podniosły także zarzuty do opinii biegłego w zakresie stopnia zużycia poczynionych nakładów. Biegły ostatecznie określił wartość nakładów na przedmiot dzierżawy na kwotę 887 539,77 zł netto. Strona powodowa, po przedstawieniu przez biegłego sądowego powyższej opinii, nie wystąpiła z żądaniem zasądzenia powyższej kwoty powiększonej o podatek VAT, okoliczność ta także nie została podniesiona w pozwie oraz pismach przygotowawczych przedstawionych przez stronę powodową w sprawie. To strona powodowa, korzystając z autonomicznej pozycji kształtuje zakres i przedmiot sporu, wskazując podstawę faktyczną swojego żądania oraz jego wysokość. Może przecież także zrezygnować z całości należnego roszczenia, np. z uwagi na brak środków finansowych na zapłatę opłaty sądowej od pozwu, lub z innych powodów. To samo uprawnienie dotyczy dochodzenia roszczenia z podatkiem VAT, czy też bez tego podatku.

Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Strona powodowa w toku postępowania, również w ramach zastrzeżeń do opinii biegłego nie podnosiła, że rozszerza powództwo w zakresie podatku od towarów i usług. Nie podnosiła, że wartość "nakładów" wyliczona przez biegłego powinna zostać powiększona o należny podatek od towarów i usług.

Poza tym, według Sądu drugiej instancji, strona powodowa w punkcie III lit. a pozwu domagała się wprost, aby ustalenia wartości nakładów dokonać przy wykorzystaniu metodologii uregulowanej w § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Zatem strona powodowa metodologię tę знаła i domagała się zasądzenia właśnie takiej kwoty, jaka będzie wynikiem przeprowadzonej ekspertyzy - opinii.

Zarzuty podniesione w apelacji pozostają także w logicznej sprzeczności z żądaniem pozwu, ponieważ nawet gdyby Sąd pierwszej instancji zasądził

w całości na rzecz strony powodowej kwotę żadaną w pozwie, tj. 1 000 000 zł, to zgodnie z argumentacją przedstawioną w apelacji doszłoby do zasądzenia zaledwie części żądania, ponieważ, zgodnie z przedstawioną w apelacji argumentacją, należałoby od tej kwoty wyliczyć kwotę netto w wysokości 813 008 zł. Obecnie strona powodowa nie może zarzucać, że Sąd Okręgowy nie zasądził na jej rzecz części roszczenia, albowiem strona powodowa tego roszczenia nie zgłosiła. Sam zaś fakt, że niezgłoszone roszczenie, w związku z częściowym uwzględnieniem powództwa przez Sąd pierwszej instancji, mieściłoby się w kwocie pierwotnie żadanej w pozwie nie uzasadnia zasądzenia niezgłoszonych przez stronę pozwaną roszczeń, gdyż ewentualne rozstrzygnięcie w tym zakresie byłoby orzekaniem ponad żądanie.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony w całości skargą kasacyjną przez stronę powodową. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono w niej niewłaściwą wykładnię i zastosowanie przez Sąd drugiej instancji:

- art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. i uznanie kwoty 1 000 000 zł wartości przedmiotu sporu, za kwotę netto, niezawierającą podatku VAT, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem Sąd Apelacyjny uznał, że zasądzenie dalej idącej kwoty 141 809,30 zł, tj. równowartości podatku VAT liczonego od wartości nakładów ustalonej przez Sąd pierwszej instancji, byłoby orzekaniem ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.) w sytuacji, w której oznaczenie sumy pieniężnej jest równoważne wymaganej przez art. 187 § 1 pkt 1 k. p. c. precyzji żądania i oznacza, że wskazana kwota wyraża całość roszczenia wraz z należnymi daninami publicznymi;

art. 321 § 1 k.p.c. i uznanie, że uwzględnienie wniosku apelacji byłoby orzeczeniem ponad żądanie, co miało istotny wpływ na wynik sprawy stanowiąc formalny zakaz uwzględnienia apelacji, w sytuacji, gdy wniosek o zmianę wyroku poprzez podwyższenie zasądzonej sumy do kwoty 758 371,30 zł, mieścił się w ramach wartości przedmiotu sporu określonej w pozwie na 1 000 000 zł i nie prowadził do orzeczenia ponad żądanie.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...) nadto o zasądzenie na rzecz

strony powodowej, od strony pozwanej, zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. Artykuł 187 k.p.c. określona, jakie elementy powinien zawierać pozew. Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. pozew powinien czynić zadość warunkom pisma procesowego, a nadto zawierać m.in. dokładne określone żądanie, a w sprawach o prawa majątkowe także oznaczenie wartości przedmiotu sporu, chyba że przedmiotem sprawy jest oznaczona kwota pieniężna. Przepis ten jest adresowany do powoda jako strony inicjującej pozewem postępowanie sądowe toczące się w trybie procesowym. Przepis ten nie jest więc adresowany do sądu, w szczególności do sądu pierwszej instancji, do którego pozew jest wnoszony. Obowiązkiem sądu jest natomiast kontrola spełnienia przez powoda, który wniósł pozew, wymagania określonego w tym przepisie i odpowiednia reakcja w przypadku, gdy pozew tego wymagania nie spełnia, w szczególności przez uruchomienie, przed nadaniem mu dalszego biegu, postępowania naprawczego zmierzającego do usunięcia braków formalnych pozwu (art. 130 § 1 k.p.c.), ewentualnie w razie dostrzeżenia tego uchybienia na dalszym etapie postępowania, podjęcia właściwych czynności zmierzających do jego usunięcia przed merytorycznym rozpoznaniem pozwu, którego treść żądania nie została dokładnie określona.

Dokładnie określenie żądania w pozwie jest niezbędne do określenia granic, w jakich sąd może orzekać w sprawie. Zgodnie bowiem z art. 321 § 1 k.p.c., sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Przepis ten kształtuje granice orzekania przez sąd pierwszej instancji. Granice te mogą ulec zmianie w trakcie postępowania przed tym sądem, jeżeli już po wniesieniu pozwu powód skutecznie rozszerzy żądanie lub zgłosi nowe żądanie. Wówczas granice wynikające z art. 321 § 1 k.p.c. należy odnieść do zmienionego lub uzupełnionego żądania lub żądań zgłoszonych przez powoda przed sądem pierwszej instancji. Sąd drugiej instancji orzeka tylko w takich granicach, w jakich orzekał sąd pierwszej instancji. Jeżeli więc sąd pierwszej

instancji orzekał w granicach określonych w art. 321 § 1 k.p.c., to poza te granice nie może orzekać także sąd drugiej instancji. Dodatkowo w postępowaniu apelacyjnym ma zastosowanie art. 383 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu tym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Punktem odniesienia do oceny przez sąd drugiej instancji, czy w postępowaniu apelacyjnym powód nie rozszerza pozwu albo nie występuje z nowymi roszczeniami są granice orzekania wytyczone przepisem art. 321 § 1 k.p.c. Granice przedmiotowe kognicji sądu drugiej instancji kształtuje również art. 378 § 1 k.p.c., według którego sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia.

Nie budzi wątpliwości, że z treści pozwu nie wynika wprost czy zgłoszone przez powódkę roszczenie o zapłatę zwrotu nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy zawierało w sobie także kwotę podatku od towarów i usług, czy też kwotę tej należności bez tego podatku (kwotę netto). Powódka nie dookreśliła tej kwestii ani w treści żądania, ani w uzasadnieniu pozwu. Sąd pierwszej instancji nie podjął jednak żadnych czynności zmierzających do usunięcia bądź wyjaśnienia wątpliwości, czy zgłoszone przez powódkę żądanie zasądzenia kwoty 1 000 000 zł mieściło w sobie także żądanie zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powódki podatku od towarów i usług należnego od kwoty stanowiącej równowartość nakładów dokonanych przez powódkę na przedmiot dzierżawy. Do kwestii tej nie odniósł się także Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku zaskarżonego apelacją. Jedynie pośrednio, w związku z uwzględnieniem części zgłoszonego żądania w oparciu o opinię biegłego sporządzoną w sprawie, w której wartość nakładów powódki określono jako netto, wywieść można, że według Sądu Okręgowego żądanie powódki nie obejmowało w sobie zasądzenia od pozwanej także podatku od towarów i usług. Również Sąd Apelacyjny, oceniając apelację powódki zawierającą zarzut pominięcia przez Sąd pierwszej instancji odniesienia się do żądania zapłaty przez pozwaną kwoty podatku od towarów i usług należnej od uwzględnionego w części żądania (kwoty netto), przyjął, że oddalenie

powództwa przez Sąd pierwszej instancji w zakresie zaskarżonym apelacją nie obejmowało roszczenia o zapłatę kwoty należnego podatku od towarów i usług, które nie zostało objęte żądaniem pozwu zapłaty przez pozwaną kwoty 1 000 000 zł. Uwzględnieniu przez Sąd pierwszej instancji, a w konsekwencji także przez Sąd drugiej instancji żądania zapłaty na rzecz powódki także kwoty podatku od towarów i usług - abstrahując od kwestii, czy żądanie to było uzasadnione - stał na przeszkodzie przepis art. 321 § 1 k.p.c. Ocenę tę uznać należy za przedwczesną.

Artykuł 321 § 1 k.p.c. zawiera zakaz orzekania ponad żądanie, co oznacza zakaz orzekania o innym przedmiocie niż zgłoszonym przez powoda lub ponad zgłoszone żądanie. Granice orzekania sądu kształtuje nie tylko samo żądanie, ale także okoliczności faktyczne wskazane w pozwie uzasadniające to żądanie. Pozew powinien bowiem zawierać nie tylko dokładnie określone żądanie, ale także przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 *in principio* k.p.c.). Dlatego w razie wątpliwości co do granic wynikających z art. 321 § 1 k.p.c., w których może wyrokować sąd pierwszej instancji, należy przede wszystkim odwołać się do okoliczności faktycznych przytoczonych w pozwie dla uzasadnienia dochodzonego żądania, ewentualnie w dalszych pismach procesowych, jeżeli także na ich podstawie można wyjaśnić bliżej treść żądania pozwu. Tymczasem, oceniając w sprawie granice wyrokowania określone przepisem art. 321 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny przede wszystkim nie odwołał się do okoliczności przytoczonych w pozwie dla uzasadnienia zgłoszonego przez powódkę żądania, lecz do zarzutów podniesionych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew dla uzasadnienia oddalenia powództwa, w szczególności do podniesionego przez pozwaną zarzutu rzeczy ugodzonej w związku z podpisaniem protokołu z dnia 12 grudnia 2013 r., w którym określono wartość nakładów powódki do zwrotu przez pozwaną na łączną kwotę 599 029,97 zł netto. Argument ten jednak nie ma podstawowego znaczenia nie tylko z tej przyczyny, że odwołuje się do odpowiedzi na pozew, z której nie można wyprowadzać wniosku o granicach przedmiotowych pozwu, tj. pisma procesowego inicjującego postępowanie przez stronę przeciwną, ale także z tej przyczyny, iż powódka sprzeciwiała się i to skutecznie uwzględnieniu podniesionemu zarzutu rzeczy ugodzonej.

Z powołanego w odpowiedzi na pozew protokołu z dnia 12 grudnia 2013 r., w którym określono kwotę 599 029,97 zł do zwrotu przez pozwaną na rzecz powódki nie wynika, jaki był cel wskazania obok tej kwoty określenia „netto”, tj. czy w dokumencie tym uznano, że obowiązek zwrotu przez pozwaną wartości nakładów dokonanych przez powódkę obejmuje wyłącznie wskazaną w nim kwotę netto, czy też kwota ta powinna być powiększona o wartość podatku od towarów i usług.

W uzasadnieniu pozwu doprecyzowano żądanie w ten sposób, że wskazano konkretne nakłady dokonane przez powódkę na przedmiot dzierżawy, za które żądała ona zapłaty od pozwanej, oraz ich wartość ustaloną przy wykorzystaniu prywatnej opinii sporządzonej przez rzeczoznawcę Alberta Stenczaka sporządzonej w czerwcu 2015 r. Dokument ten zatytułowany: „Wycena szacunkowa kosztów remontów za okres dzierżawy” został załączony do pozwu (k. 34 - 39). Powódka podała, iż wartość nakładów została w tej opinii wskazana na kwotę 1 705 000 zł, z czego domaga się zapłaty tylko kwoty 1 000 000 zł. W tej sytuacji granice, w jakich orzekać mógł Sąd pierwszej instancji, wyznaczała nie tylko ogólnie dochodzona kwota 1 000 000 zł tytułem zwrotu wartości nakładów, ale również wskazane w uzasadnieniu pozwu konkretne kwoty stanowiące wartość poszczególnych, szczegółowo podanych w uzasadnieniu pozwu nakładów dokonanych przez powódkę na przedmiot dzierżawy. Ponieważ powódka dochodziła zwrotu jedynie części wartości nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy nie można uznać za uzasadnionego argumentu Sądu Apelacyjnego, iż przeciwko uwzględnieniu podatku od towarów i usług przemawiała to, że od dochodzonej w pozwie kwoty 1 000 000 zł należałoby wyliczyć kwotę netto w wysokości 813 008 zł. Nawet bowiem powiększenie kwoty 1 000 000 zł o kwotę należnego podatku od towarów i usług nie przekraczałoby kwoty wartości nakładów (1 705 000 zł) dokonanych - zdaniem powódki - na przedmiot dzierżawy.

Po wniesieniu odpowiedzi na pozew powódka w piśmie procesowym z dnia 25 stycznia 2016 r. (k. 195 i nast.) wskazując, że przyczyną uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w protokole z dnia 12 grudnia 2013 r. było to, że strona powodowa, która wcześniej nawet wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 599 029,97 zł netto, powzięła przypuszczenie, iż wartości

nakładów przyjęte przez stronę pozwaną nie są rynkowe, co potwierdziły ustalenia rzeczoznawcy A. S. zawarte w opinii z czerwca 2015 r. Ten ostatni dokument zatytułowany: „Wycena szacunkowa kosztów remontów za okres dzierżawy”, mimo że został dołączony do pozwu, nie został oceniony przez Sąd Apelacyjny przy interpretacji treści żądania zgłoszonego przez powódkę, w szczególności czy w dokumencie tym posłużono się cenami netto, czy cenami z uwzględnieniem podatku od towarów i usług. Niezależnie jednak od powyższego pojęcie ceny rynkowej co do zasady wiąże się z cenami towarów i usług płaconymi przez uczestników obrotu gospodarczego na rynku z uwzględnieniem obciążeń publicznoprawnych, w tym podatku od towarów i usług (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2018 r., III CSK 2/18, nie publ.).

Odnosnie do okoliczności przytoczonych w pozwie Sąd drugiej instancji wskazał jedynie, że w punkcie III lit. a pozwu powódka domagała się ustalenia wartości nakładów przy wykorzystaniu metodologii uregulowanej w § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Z powołanego przez Sąd Apelacyjny przepisu nie wynika jednak, czy określenie wartości nakładów według metodologii wynikającej z tego przepisu miało prowadzić do ustalenia tej wartości według cen netto, czy z uwzględnieniem podatku od towarów i usług. Nawet jednak gdyby zastosowanie tej metodologii prowadziło do ustalenia wartości nakładów według cen netto, to w samo w sobie nie mogłoby przesądzać o interpretacji treści żądania zgłoszonego w pozwie, a mianowicie, że nie obejmowało ono w sobie także żądania zasądzenia kwoty podatku od towarów i usług. Ustalenie wartości towarów albo usług z uwzględnieniem podatku od towarów i usług zawsze poprzedza ustalenie ich wartości netto, od której naliczany jest, według właściwej ze względu na dany towar czy usługę stawki, podatek od towarów i usług. Istotne jest również to, że w treści pozwu powódka swoje żądanie oparła na treści umowy łączącej ją z pozwaną. O wysokości ceny, jaką zobowiązany jest zapłacić nabywca towaru lub usługi - według terminologii prawa podatkowego - decyduje treść umowy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2006 r., III CZP 54/06, OSNC 2007, nr 5, poz. 66). Jeżeli więc z umowy będącej źródłem dochodzonego

roszczenia wynikałoby uprawnienie powódki do żądania od pozwanej zwrotu wartości nakładów dokonanych na przedmiot dzierżawy z uwzględnieniem podatku od towarów i usług, to przyjęcie, że powódka takiego roszczenia nie objęła swoim żądaniem uzasadnione byłoby wtedy, gdyby takie ograniczenie żądania wyraźnie wynikało z treści pozwu albo można było je wywieść pośrednio z innych okoliczności przytoczonych przez powódkę dla uzasadnienia zgłoszonego żądania. Zgodnie bowiem z ogólną zasadą obowiązującą w postępowaniu procesowym, sąd powinien uwzględnić dochodzone żądanie, jeżeli jego zasadność wynika z przytoczonych przez powoda okoliczności faktycznych. Ponadto strony inicjujące postępowanie nie obciąża obowiązek wskazania podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, a w razie jej wskazania sąd może uwzględnić dochodzone roszczenie także na innej podstawie prawnej niż wskazanej przez powoda. Obowiązek powiększenia świadczenia pieniężnego cywilnoprawnego o podatek od towarów i usług wynika z obowiązujących przepisów prawa podatkowego w razie ziszczenia się okoliczności uzasadniających naliczenie tego podatku. Wystarczy więc, że strona dochodząca tego świadczenia wykaże, iż zaszło zdarzenie, z którym przepisy prawa podatkowego wiążą obowiązek naliczenia podatku od towarów i usług i jego zapłaty przez stronę danego stosunku prawnego, aby sąd mógł zasądzić dochodzone świadczenie o wartości netto powiększone o wartość należnego podatku od towarów i usług, jeżeli strona powodowa nie ograniczyła swojego żądania o wartość tego podatku, a ustalona w ten sposób kwota mieści się w granicach zgłoszonego żądania.

Z tej przyczyny traci na znaczeniu argument wskazany przez Sąd Apelacyjny eksponujący niepodniesienie przez powódkę zarzutów w stosunku do opinii biegłego sądowego, w której oszacowano wartość nakładów bez uwzględnienia podatku od towarów i usług. W skardze kasacyjnej trafnie podniesiono, że ustalenie odpowiedniej kwoty podatku od towarów i usług należnego od wartości netto nakładów wskazanej w opinii biegłego sądowego stanowiło prostą operację matematyczną polegającą na pomnożeniu kwoty stanowiącej wartość nakładów netto przez właściwą stawkę podatku od towarów i usług, której wysokość wynika z przepisów prawa podatkowego dotyczącego tego podatku.

Z tych przyczyn orzeczono na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c., jak w sentencji.

jw