

Sygn. akt I A Ca 270/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke – Kobzar SSA Dariusz Kłodnicki
Protokolant:	Teresa Wróbel - Płatek

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **L. S.**

przeciwko **R. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 24 października 2011 r. sygn. akt I C 463/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że zasądzoną nim kwotę obniża do 40.260 zł (czterdzieści tysięcy dwieście sześćdziesiąt), a dalej idące powództwo oddala, nie naruszając dalszych postanowień tego punktu; w punkcie III w ten sposób, że zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1476 zł tytułem kosztów procesu oraz w punkcie IV przez obniżenie opłaty na rzecz Skarbu Państwa do kwoty 1725 zł;

2. oddala apelację powoda i dalej idącą apelację pozwanego;

3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 2013 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zasądził od pozwanego na rzecz powoda 80.520 zł z ustawowymi odsetkami od 23 czerwca 2011 roku, a dalej idące powództwo oddalił. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód jest licencjonowanym pośrednikiem w handlu nieruchomościami. W dniu 1.01.2008 r. strony zawarły umowę, w której pozwany zlecił mu podjęcie czynności zmierzających do sprzedaży zabudowanej działki położonej w K.

przy ul . (...). W ramach umowy powód zobowiązał się do przygotowania i wykonania czynności organizacyjno-marketingowych (oferowanie nieruchomości do zbycia, wyszukanie i wskazanie kontrahenta, doprowadzenie do spotkania skojarzonych stron). Za wykonanie umowy pośrednictwa przewidziano prowizję w wysokości 2 % + podatek VAT od uzyskanej ceny zbycia, nie mniej niż 3.000 zł + VAT. Ustalona prowizja miała być zapłacona w dniu zawarcia umowy finalnej lub którejkolwiek z umów opisanych w § 1. W przypadku zwłoki z zapłatą prowizji oferujący zobowiązany był do zapłaty odsetek ustawowych.

W § 7 i 8 umowy wskazano, że przez wykonanie umowy rozumie się zawarcie przez oferującego lub osobę, w której imieniu występuje, notarialnej umowy przeniesienia własności nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez zleceniobiorcę, jak również zawarcie przez oferującego przedwstępnej umowy sprzedaży, warunkowej umowy przeniesienia własności, umowy najmu, dzierżawy, użyczenia lub innej umowy przenoszącej jakiegokolwiek prawa do nieruchomości z kontrahentem przedstawionym przez zleceniobiorcę.

Zastrzeżono w umowie, że w przypadku, gdy oferujący po skojarzeniu przez zleceniobiorcę z kontrahentem zawrze z nim umowę opisaną w § 7 lub 8, zobowiązany jest powiadomić o tym zdarzeniu zleceniobiorcę w terminie 3 dni, a w razie braku zawiadomienia w umówionym terminie zapłacić zleceniobiorcy karę umowną w wysokości 150 % należnej prowizji.

Po zawarciu umowy powód podjął czynności mające na celu jej wykonanie - umieścił ogłoszenie o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w gazetach oraz w Internecie. Powód przedstawił ofertę sprzedaży nieruchomości kilku osobom, był obecny podczas oglądania przez nich działki pozwanego.

W listopadzie 2011 r. skontaktowali się z powodem A. i P. S., zainteresowani kupnem nieruchomości pozwanego. O ofercie sprzedaży dowiedzieli się z Internetu. A. S. zawarła z powodem w dniu 28.11.2008 r. umowę, w której zleciła mu podjęcie czynności zmierzających do zawarcia umowy nabycia nieruchomości „dom w K.” w cenie do 1.800.000 zł; zobowiązała się także do poinformowania powoda o zamiarze nabycia oferowanych nieruchomości. Powód przedstawił małżonkom ofertę sprzedaży nieruchomości pozwanego oraz dwóch innych, a także pojechał do nieruchomości przy ul . (...) w K. wraz z A. i P. S., którzy dokładnie ją wówczas obejrżeli i rozmawiali z pozwanym na jej temat. Kilka dni później zadzwonili do powoda, iż są zainteresowani kupnem nieruchomości. Powód skontaktował się z małżeństwem S. w grudniu 2008 r. i przypomniał im, aby poinformowali go o kupnie nieruchomości.

W grudniu 2008 r. pozwany kontaktował się z powodem i chciał, aby z umowy wykreślono zapisy dotyczące prowizji. Powód nie wyraził na to zgody.

23.02.2009 r. pozwany wraz z żoną E. S. zawarli z A. i P. S. przedwstępną umowę sprzedaży wym. nieruchomości. O fakcie zawarcia umowy pozwany nie poinformował powoda, nie uczyniło tego także małżeństwo S..

W dniu 3.11.2009 r. pozwany wraz z żoną na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego sprzedali A. i P. S. nieruchomość położoną przy ul . (...) w K., zabudowaną budynkiem mieszkalnym, o pow. 0,0910 ha. dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), za cenę 2.200.000 zł.

Pismem z dnia 2.11.2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 68.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 4.11.2009 r. z tytułu niewypłaconej prowizji dotyczącej pośredniczenia w sprzedaży działki oraz kary umownej. W piśmie z dnia 22.11.2010 r. pozwany odmówił zapłacenia żądanej kwoty, zaproponował prowizję w granicach 0,8 % uzyskanej ceny sprzedaży.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione. Powód zdaniem Sądu wykazał, że umowa stron została zawarta. Pozwany nie podważył skutecznie ważności umowy - powód w chwili jej zawarcia był licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami, prowadził działalność gospodarczą - biuro obrotu nieruchomościami, a pozwany przystał na treść umowy, mógł zapoznać się z wynikającymi z niej obowiązkami, a także konsekwencjami ich naruszenia. Wbrew twierdzeniom pozwanego, powód udowodnił, że dopełnił czynności związanych z doprowadzeniem do transakcji sprzedaży nieruchomości pozwanego, a to zamieścił w gazetach i

Interne informacje o sprzedaży nieruchomości, a po ich ogłoszeniu skontaktowali się z nim A. i P. S., których umówił z pozwanym i pokazał im nieruchomość. Za niewiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania świadków A. i P. S., jak i pozwanego, a także przedstawione przez nich pisemne oświadczenia, sporządzone na potrzeby niniejszej sprawy, w zakresie, w jakim twierdzili, że powód nie wykonał żadnych czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży, bowiem nie przedstawili oni żadnych wiarygodnych dowodów – choćby potwierdzenia ich obecności w pensjonacie prowadzonym przez pozwanego już latem 2008 r., czy też uwiarygodniających ich twierdzenie, że to nie powód skontaktował ich z pozwanym i nie oglądali nieruchomości w jego obecności. Wersję powoda Sąd I uznał za spójną i logiczną. Wiarygodność relacji powoda wzmacniał zdaniem Sądu również fakt, że umowa z dn. 1.01.2008 r. była kolejną dotyczącą pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości pozwanego, a zatem powód od dawna na podstawie umów z pozwanym czynił starania o sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Za zasadny uznał Sąd Okręgowy podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie przysługującego powodowi wynagrodzenia za dokonane czynności, określonego w § 5 umowy stron. Umowę tę zakwalifikować należało jego zdaniem jako umowę o świadczenie usług, do której zastosowanie mają art. 750 i 751 k.c. Zgodnie z 751 punkt 1 k.c., który jest przepisem szczególnym wobec art. 118 k.c., z upływem lat dwóch przedawniają się roszczenia o wynagrodzenie za spełnione czynności i o zwrot poniesionych wydatków przysługujące osobom, które stale lub w zakresie działalności przedsiębiorstwa trudnią się czynnościami danego rodzaju. Z łączącej strony umowy wynika, że za jej wykonanie uznaje się podpisanie umowy sprzedaży lub, jeśli taka została zawarta, przedwstępnej umowy sprzedaży, a prowizja zostanie zapłacona w dniu zawarcia takiej umowy (patrz § 5, 7 i 8 umowy). Skoro przedwstępna umowa sprzedaży zawarta została w dniu 23.02.2009 r. i w tym dniu miało zostać zapłacone wynagrodzenie, roszczenie z tego tytułu przedawniło się 23.02.2011 r., przed skutecznym wniesieniem przez powoda pozwu o zapłatę, co nastąpiło dopiero w dniu 7.04.2011 r. Dlatego też powództwo w tej części Sąd oddalił.

Uznawszy, że zakres zastosowania przepisu 751 k.c. nie obejmuje roszczenia z tytułu zastrzeżonej w umowie kary umownej, które ulega przedawnieniu z upływem terminów ogólnych, wskazanych w art. 118 k.c., Sąd I instancji przyjął, że przedawnia ono się z upływem 3 lat, gdyż uznać je należało za związane z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. Tym samym w dacie wniesienia pozwu do sądu roszczenie powoda w tym zakresie nie uległo jeszcze przedawnieniu. Zdaniem Sądu dopuszczalne było zastrzeżenie przez strony kary umownej o treści wyrażonej w § 10 umowy, zatem roszczenie powoda w tym zakresie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd uzasadnił także szczegółowo wyliczenia kary i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 80.520 zł. Nadto uzasadnił orzeczenia o odsetkach i kosztach.

Apelację od wyroku wniosły obie strony.

Powód, zaskarżył wyrok:

1. w pkt I powyżej kwoty 80.520 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 80.520 zł w całości;
2. w pkt II w całości;
3. w pkt III powyżej kwoty 1000 zł tytułem kosztów postępowania.

Wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 751 pkt 1 k.c. w związku z art. 120 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że nastąpiło przedawnienie roszczenia, gdyż zdaniem Sądu początek przedawnienia należy liczyć od sporządzenia przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 23.02.2009 r.;

- art. 481 § 1 i § 2 k.c., przez przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty należne są powodowi od dnia 8.06.2011 r., gdyż pozwany otrzymał w tym dniu pozwę;

2. naruszenie prawa procesowego:

- art. 98 § 1, § 2 i § 3 k.p.c. przez zasądzenie powodowi tylko zwrotu kwoty 1000 zł tytułem kosztów postępowania w I Instancji, podczas gdy powód poniósł wyższe wydatki związane z procesem;

- art. 100 k.p.c. poprzez niezasądzenie od pozwanego na rzecz powoda wszystkich kosztów procesu, mimo że pozwany swoim postępowaniem naraził powoda na straty, dochodzone pozwem i pismem rozszerzającym powództwo.

Wniósł:

1.
 1. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda odsetek ustawowych od kwoty 80.520 zł od dnia 23.11.2010 r. do dnia zapłaty;
 2. o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 72.199,60zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23.11.2010 r. do dnia zapłaty;
 3. zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania w wysokości 1.000 zł, opłaty za rozszerzone powództwo oraz opłaty adwokackiej za I instancję w wysokości 3.617 zł;
 4. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów apelacji w wysokości 1.000 zł opłaty sądowej za apelację, jak też kosztów adwokackich za II Instancję w wysokości 1 800 zł.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. co do punktu I, III i IV i zarzucił:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 37 § 1 i § 2 krio w zw. z art. 355 § 2 kc oraz art. 387 § 1 kc, mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a polegające na zasądzeniu od pozwanego kary umownej zawartej w § 10 umowy z dnia 1 stycznia 2008 r., gdy tymczasem:

a. przedmiotowa umowa dotknięta była sankcją nieważności ze skutkiem ex tunc, albowiem zmierzała ona do zbycia nieruchomości objętej małżeńską wspólnością majątkową, a powód prowadzący w tym zakresie specjalistyczną działalność gospodarczą nie dołożył należytej staranności i nie zadbał o pozyskanie od współmałżonki pozwanego zgody na dokonanie czynności w tym zakresie;

b. poprzez niedochowanie należytej staranności wymaganej w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w postaci zaniechania pozyskania zgody drugiego ze współmałżonków, główny cel umowy, zawierający się w skutkach opisanych w § 7 i § 8 umowy, nie mógł dojść do skutku, a wadliwość tej powód nigdy nie próbował nawet usunąć;

2. naruszenie treści art. 328 § 2 kpc, mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, polegające na zaniechaniu przytoczenia w sentencji orzeczenia oraz jego uzasadnieniu podstawy prawnej zasądzonego roszczenia, co uniemożliwia przeprowadzenie skarżącemu kontroli instancyjnej.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego pozwany zarzucił nadto:

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 385¹ kc, art. 385² kc i art. 385³ ust.17 kc, mające wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a polegające na zaniechaniu ich zastosowania i uznania zapisu § 10 umowy za niedozwoloną klauzulę umowną, w sposób rażąco naruszającą interesy pozwanego i tym samym (uzasadniającą) oddalenie powództwa w tej części.

- art. 484 § 2 kc, mające wpływ na treść orzeczenia, polegające na zaniechaniu jego zastosowania i miarkowania zawartej w § 10 kary umownej jako rażąco wygórowanej, oceniając ją przez pryzmat niedochowania należytej staranności i obiektywnej niemożliwości zrealizowania przez powoda skutków opisanych w § 7 i § 8 umowy, a także

jedynie możliwego rozwiązania, iż gdyby współwłasność wyrażona została udziałami, to podstawą do naliczenia kary umownej mogłaby być według 50% udziału połowa prowizji;

5. błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść orzeczenia, a polegający na:

- wadliwym uznaniu, że powód wywiązał się ze swojego zobowiązania w sposób odpowiedni i należała mu się prowizja, gdy tymczasem należyta ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że przy zaniechaniu pozyskania zgody drugiego ze współmałżonków S. wykonanie przez niego § 6, § 7 i § 8 postanowień umowy obiektywnie było niemożliwe, a w dalszej konsekwencji niemożliwym było naliczenie kary umownej;

- naruszeniu treści art. 233 kpc przez wadliwe ustalenie należnej powodowi kary umownej w wysokości 80.520 zł poprzez doliczenie do wartości należnej prowizji podatku VAT i następnie przemnożenie jej przez 150% (kara umowna), gdy tymczasem należyta ocena i interpretacja zapisów umowy prowadzi do wniosku, iż należna z § 10 umowy kara umowna winna w tym wypadku wynosić 66.000 zł, jako iloczyn 44.000 zł x 150% (o ile uznać, że zasądzenie tej kary umownej od pozwanego jest zasadne, czemu kategorycznie on przeczy), a przy uwzględnieniu zlecenia jedynie przez R. S. 1/2 tej kwoty, tj. 33.000 zł.

Wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i dokonanie odpowiednich modyfikacji pkt III i IV orzeczenia na zasadzie art. 98 kpc oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem II instancji oraz opłaty skarbowej w wysokości 17 zł.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnioną częściowo jedynie apelację pozwanego.

Apelacja powoda na uwzględnienie nie zasługuje. Sąd Okręgowy słusznie uznał, że roszczenie w zakresie prowizji jest przedawnione. Powód, mimo że bezspornie żadna ze stron transakcji o tym go nie zawiadomiła, mógł się dowiedzieć jako profesjonalista przy zachowaniu należytej staranności w pewien czas po 23 lutego 2011 r. o zawarciu umowy przedwstępnej, choćby wprost indagując o to strony umowy (powód nie twierdzi, aby strony wprowadzały go w błąd, informując niezgodnie z prawdą). Tymczasem jednak powód staranności takiej nie dołożył, także po zawarciu notarialnej umowy sprzedaży, kiedy już o fakcie tym powziąć mógł wiadomość z księgi wieczystej. Jego roszczenie o wynagrodzenie z tytułu wykonywanej umowy, prawidłowo zakwalifikowane i wyliczone przez Sąd Okręgowy, przedawniło się zatem w dacie przez ten Sąd ustalonej. Materiał dowodowy nie pozwala także na uznanie, że podniesienie takiego zarzutu stanowi w okolicznościach konkretnej sprawy nadużycie prawa, o którym mowa w art. 5 k.c. Materiał ten daje podstawę do stwierdzenia, że o przeprowadzonej przez pozwanego i jego żonę transakcji z małżonkami S. powód dowiedział się najpóźniej 2 listopada 2010 r., kiedy to wezwał pozwanego do zapłaty prowizji i kary umownej. Z powództwem jednak nie wystąpił niezwłocznie, a dopiero w ponad 5 miesięcy później, czego w żadnym wypadku nie można uznać za usprawiedliwione okolicznościami sprawy (w każdym razie powód takich nie wykazał). Dlatego też oddalenie powództwa w tej części było słuszne.

Apelacja pozwanego zasadna była, jak już wyżej wspomniano, jedynie w części. Bezzasadne były w szczególności jej zarzuty, odnoszące się do naruszenia przepisów art. 37 § 1 i § 2 krio w zw. z art. 355 § 2 kc oraz art. 387 § 1 kc. Bez wątpienia żona pozwanego przystąpiła do czynności zmierzających, a następnie wprost skutkujących zbyciem spornej nieruchomości, tym samym potwierdzając wszystkie uprzednio dokonane przez męża czynności, w szczególności zawarcie umowy z powodem. Niezależnie od tego czynność w postaci zawarcia umowy zlecającej dokonanie czynności zmierzających do znalezienia kontrahenta umowy sprzedaży nieruchomości, nie stanowi w przekonaniu Sądu Apelacyjnego umowy przekraczającej zakres zwykłego zarządu. W żadnym wypadku nie możemy tu mówić o świadczeniu niemożliwym.

Nieprawdziwy jest zarzut, że Sąd I instancji naruszył treść art. 328 § 2 kpc przez zaniechanie przytoczenia w sentencji orzeczenia oraz jego uzasadnieniu podstawy prawnej zasądzonego roszczenia; wskazał on wyraźnie na treść § 10 umowy stron.

Rozważenia wymagał zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego,

a to art. 385¹ kc, art. 385² kc i art. 385³ ust.17 kc, pod kątem ewentualnego uznania zapisu § 10 umowy za niedozwoloną klauzulę umowną, w sposób rażąco naruszającą interesy pozwanego. Klauzule zawarte w wymienionych przepisach, w szczególności katalog postanowień ujętych w przepisie art. 385³ k.c., należy uznać za listę postanowień, które - zależnie od oceny dokonanej na podstawie klauzuli generalnej art. 385¹ k.c. - nie muszą okazać się niedozwolonymi, chociaż mogą, a wątpliwości będą rozstrzygane na rzecz takiej właśnie kwalifikacji, gdyż przemawia za tym potrzeba ochrony konsumenta. Klauzule wymienione w przepisie art. 385³ k.c. nie będą mogły zostać uznane za niedozwolone postanowienia umowne w szczególności wówczas, gdy były przedmiotem indywidualnych uzgodnień lub dotyczyły jednoznacznie określonych głównych świadczeń stron, bądź też gdy analiza treści umowy i wzorca oraz kontekstu sytuacyjnego wskazują, że postanowienia te nie naruszają równowagi kontraktowej. (por. Adam Olejniczak, Komentarz do art.385³ Kodeksu cywilnego). Z taką sytuacją mamy do czynienia w nin. sprawie, bowiem sformułowanie § 10 umowy było uzgodnione indywidualnie, jest jednoznaczne i nie nasuwa trudności interpretacyjnych.

Mimo to jednak rozważenia wymagało, czy nie zachodzi okoliczność, że prawa i obowiązki stron umowy zostały ustalone w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając interesy powoda (niedozwolone postanowienia umowne). Nie dotyczy to wprawdzie postanowień określających główne świadczenia stron, w tym cenę lub wynagrodzenie, jeżeli zostały sformułowane w sposób jednoznaczny, jednak do takich nie zaliczamy kary umownej. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Przepis art. 385³ k.c. nie uchyla obowiązku sądu, aby w każdym przypadku badał zgodność postanowienia z dobrymi obyczajami oraz stopień naruszenia interesów konsumenta, gdy dokonuje kontroli umowy lub wzorca umownego pod kątem istnienia klauzul niedozwolonych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w konkretnym stanie faktycznym zastrzeżona w umowie stron kara umowna, jest rażąco wygórowana w rozumieniu art. 484 § 2 kc, w połączeniu bowiem z prowizją stanowiłaby dla pozwanego zbyt znaczące obciążenie. Okoliczność, że powództwo o wynagrodzenie oddalono z uwagi na przedawnienie pozostaje okolicznością pozbawioną znaczenia dla tej oceny. Niezasadny jest przy tym zarzut, że pozwany może skutecznie odpowiadać tylko w połowie, nawiązujący do wcześniej już omówionych zarzutów na tle przepisów kodeksu rodzinnego.

Sąd Apelacyjny w stanie faktycznym sprawy za zasadne uznał obniżenie kary umownej o połowę i dlatego na podstawie § 10 umowy stron w zw. z art. 386 § 1 kpc orzekł, jak w sentencji, oddalając dalej idące apelacje obu stron.

Orzeczenie o kosztach procesu za I i II instancję jest wynikiem stosunkowego rozdzielenia poniesionych przez strony kosztów w oparciu o art. 100 kpc.

bp