



Sygn. akt III CK 523/03

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 listopada 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

SSN Maria Grzelka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa A.P. i R.R.

przeciwko L. sp. z o.o.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 3 listopada 2004 r.,

na rozprawie

kasacji strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 25 kwietnia 2003 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu
Sądowi orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 10 grudnia 2002 r. zasądził od pozwanego L. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powodów A.P. i R.R. kwotę 96.096,43 zł jako nieuiszczoną przez pozwaną Spółkę prowizję.

Strony zawarły w dniu 12 maja 1999 r. umowę o świadczenie usług, do której mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy zlecenia (art. 734 i 750 k.c.). Powodowie zobowiązali się do wyszukiwania najemców całości lub części nieruchomości położonej w K., przy ul. L. 23, będącej w czasie zawierania umowy w budowie, przygotowywania niezbędnych dokumentów i negocjowania wstępnych warunków najmu. Warunkiem wypłaty wynagrodzenia było doprowadzenie do zawarcia umów najmu (pkt 4 umowy), a wysokość wynagrodzenia uzależniona została od stawki rocznego czynszu oraz okresu, na jaki umowa najmu będzie zawarta.

Sąd Okręgowy uznał żądanie powodów za uzasadnione. Stwierdził, że warunkiem wypłaty wynagrodzenia miało być doprowadzenie do zawarcia umowy najmu. Warunek ten został spełniony, gdyż powodowie doprowadzili do zawarcia umowy najmu z B. S.A. Znajdujące się w umowie stron zastrzeżenie, że wynagrodzenie zostanie wypłacone z pierwszych wpływów czynszowych Sąd uznał za nieważne, traktując to zastrzeżenie jako warunek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Zdaniem Sądu warunek, który pozbawia przedsiębiorcę wynagrodzenia za spełnione należycie świadczenie narusza zasady współżycia społecznego. Dodatkowo Sąd wskazał, że nawet gdyby potraktować przytoczone postanowienie umowy jako warunek ważny i dopuszczalny, to pozwana Spółka przeszkodziła w jego ziszczeniu się nie występując na drogę sądową celem przymuszenia B. do zapłaty należności czynszowych. Ponadto pozwane L. nie oddało budynku do eksploatacji w terminie i to spowodowało odstąpienie od umowy najmu przez najemcę. W takiej sytuacji powodom należy się umówione wynagrodzenie.

Apelacja pozwanej została oddalona. Sąd Apelacyjny dokonał jednak nieco

odmiennej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. Przyjął, że umowa zawarta pomiędzy stronami była umową agencyjną, a nie umową zlecenia. W umowie agencyjnej agentowi należy się prowizja od umów zawartych z jego udziałem. Podpisana przez strony w dniu 12 maja 1999 r. umowa określała obowiązki powodów w sposób właściwy dla umowy agencyjnej. Ponadto, w pkt 4 strony ustaliły, że wynagrodzenie należy się za doprowadzenie do zawarcia umowy najmu. Pozwane L. zapewniło, że budynek zostanie oddany do eksploatacji nie później niż do końca sierpnia 2000 r. oraz że to ono poniesie wszelkie konsekwencje opóźnienia tego terminu. Odstąpienie najemców od umowy z powodu opóźnienia nie pozbawia powodów prawa do wynagrodzenia.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że w sprawie bezsporne jest, iż w konsekwencji starań powodów pozwana Spółka zawarła umowę najmu z B. S.A. oraz, że nie oddała budynku do eksploatacji do końca sierpnia 2000 r. Najemca powiadomił w związku z tym o odstąpieniu od umowy z powodu niedotrzymania umówionego terminu wydania lokalu (lipiec 2000 r.). Nie ma istotnego znaczenia, czy była to rzeczywista przyczyna odstąpienia od umowy, skoro fakt zwłoki jest bezsporny, a najemca nie zgodził się na podpisanie aneksu przesuwającego termin wydania lokalu na dzień 1 września 2000 r.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zawarte w umowie stron postanowienie, że zleceniodawca zapłaci powodom wynagrodzenie z pierwszych wpływów czynszowych, z zaliczki lub zadatku wpłaconych przy zawieraniu umów przedwstępnych najmu, nie było warunkiem wypłaty wynagrodzenia, lecz terminem, w którym zapłata powinna nastąpić. Wszelkie rozważania Sądu pierwszej instancji odnoszące się do warunku są zatem bezprzedmiotowe. Nawet zaś gdyby przyjąć, że strony uzależniły zapłatę prowizji od uiszczenia czynszu przez najemcę, a zapłata nie nastąpiła z powodu odstąpienia najemcy od umowy, to bez znaczenia są przyczyny opóźnienia wydania lokalu przez pozwaną. Faktem jest, że strona pozwana nie dotrzymała terminu oddania budynku do eksploatacji. Uzależnianie zapłaty prowizji od uiszczenia czynszu przez najemcę mogłoby doprowadzić do sytuacji, że agent zostałby pozbawiony wynagrodzenia, a to jest sprzeczne z art. 758 § 1 k.c.

Kasacja strony pozwanej oparta została na obu podstawach z art. 393¹ k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżąca Spółka wskazuje art. 116 § 1 w związku z art. 89 k.c. przez ustalenie, że uzależnienie zapłaty prowizji od uiszczenia czynszu przez najemcę było terminem, a nie warunkiem oraz art. 455 i 457 w związku z art. 761 § 3 i art. 758 § 1 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o zapłatę prowizji stało się wymagalne. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania - art. 382 i 233 k.p.c. przez orzekanie na podstawie materiału dowodowego, który nie został rozszerzony mimo żądania strony pozwanej; art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. przez brak merytorycznego doniesienia się Sądu Apelacyjnego do większości zarzutów zawartych w apelacji; art. 387 § 1 w związku z art. 328 § 2 i art. 391 k.p.c. przez brak uzasadnienia nieuwzględnienia zarzutów apelacyjnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie sposób odmówić trafności większości zarzutów podniesionych przez pozwaną Spółkę. W szczególności, trafny jest zarzut nie odniesienia się przez Sąd Apelacyjny do zarzutów zawartych w apelacji strony pozwanej oraz zarzut orzekania w oparciu o niepełny materiał dowodowy. Sąd drugiej instancji nie dokonał bowiem analizy treści całej umowy zawartej przez strony w dniu 12 maja 1999 r., a jedynie wybranego jej fragmentu. Tymczasem, co podnoszone było w apelacji, z treści umowy zdaje się wynikać, że zamiarem stron było rozłożenie ryzyka gospodarczego pewnego przedsięwzięcia. Rozłożenie to miało się wyrażać m.in. uzależnieniem wypłaty prowizji powodom od uzyskania przez pozwaną Spółkę pierwszych wpływów z umów najmu zawartych w wyniku starań powodów. Kwestia ta nie była przedmiotem głębszej analizy Sądu orzekającego.

Trafne są także zarzuty sformułowane w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej. Przede wszystkim, nie znajduje podstaw prawnych stanowisko Sądu Apelacyjnego, że znajdujące się w umowie postanowienie, zgodnie z którym powodowie otrzymają prowizję po wypłynięciu należności z tytułu czynszu najmu, jest terminem a nie warunkiem. Termin, zgodnie z powszechnym rozumieniem tego pojęcia, to określona data lub inne zdarzenie, które z pewnością nastąpi, a od nadejścia którego strony uzależniają powstanie lub ustanie skutków prawnych

dokonywanej czynności. Jako termin traktowane jest przy tym zarówno określenie daty, jak i inne zdarzenie, którego nadejście musi być jednak pewne. Warunek natomiast to zdarzenie przyszłe, pozbawione jednak cechy pewności - zdarzenie przyszłe i niepewne. Także od takiego zdarzenia (jego wystąpienia lub niewystąpienia) strony mogą uzależnić powstanie lub ustanie skutków prawnych dokonywanej czynności.

Postanowienie zawarte w pkt 4 umowy stron, do którego oba Sądy przywiązały istotne znaczenie, uzależnia wypłatę należności z tytułu prowizji na rzecz powodów od dwóch zdarzeń: zawarcia umowy najmu w wyniku starań powodów oraz dokonania wpłaty czynszu przez najemcę „znalezionego” przez powodów. Oba te zdarzenia mają, dokonując oceny według chwili zawierania umowy, charakter zdarzeń przyszłych i niepewnych. Są to zatem warunki o charakterze zawieszającym. Nie sposób zatem traktować, jak czyni to Sąd Apelacyjny, jednego z opisanych zdarzeń jako warunku (doprowadzenie do zawarcia umowy), a drugiego (wpłata czynszu przez najemcę) - jako terminu dokonania zapłaty przez pozwaną. Nawiasem mówić Sąd Apelacyjny wykazuje pewną niekonsekwencję, gdyż nawet przy traktowaniu wpływu należności czynszowych jako terminu zapłaty prowizji, to - w niespornym w tym zakresie stanie faktycznym sprawy - termin ten jeszcze nie nadszedł.

Reasumując, uzależnienie zapłaty prowizji przez dającego zlecenie od uzyskania przez niego pierwszych wpłat czynszowych, jest warunkiem zawieszającym. Dodanie takiego warunku do umowy agencyjnej należy uznać za dopuszczalne, nie pozostające w sprzeczności ani z ustawą, ani z zasadami współżycia społecznego. Możliwość uzależnienia wypłaty prowizji od wykonania umowy zawartej z jego udziałem przewidywał - przed dokonaniem zmian ustawą z dnia 26 lipca 2000 r. - art. 761 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem agent miał jednak prawo do prowizji, jeżeli nie wykonanie umowy nastąpiło z przyczyn dotyczących dającego zlecenie. W obecnym stanie prawnym zasadą jest uzależnienie nabycia przez agenta prawa do prowizji od nadejścia chwili, w której dający zlecenie powinien był, zgodnie z umową z klientem, spełnić świadczenie, albo faktycznie je spełnił, albo też swoje świadczenie spełnił klient. Strony mogą jednak zawrzeć w umowie odmienne postanowienia (art. 761³ § 1 k.c.).

Postanowienia umowy uzależniającego wypłatę prowizji od spełnienia świadczenia przez klienta nie sposób także uznać, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jako dopuszczalną należy ocenić możliwość rozłożenie ryzyka gospodarczego pewnego przedsięwzięcia pomiędzy strony umowy agencyjnej. Powodowie, będąc profesjonalistami, powinni mieć świadomość skutków prawnych zawarcia umowy określonej treści. Uzależnienie wypłacenia prowizji należnej agentowi od spełnienia świadczenia przez stronę umowy zawartej z jego udziałem, nie jest przy tym, jak przyjmowały to Sądy orzekające, pozbawieniem agenta wynagrodzenia. Może natomiast, w określonych okolicznościach, powodować odwleczenie się uzyskania należności za spełnione świadczenie, bądź też - w skrajnych sytuacjach - czynić bezskutecznym jego prawo do wynagrodzenia.

Z tych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania (art. 393³ § 1 k.p.c.).