



Sygn. akt IV CSK 267/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marek Sychowicz (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca)

Protokolant Hanna Kamińska

w sprawie z powództwa P. W. b H. w Wiedniu (Austria)

przeciwko "R. M" Spółce z o.o. w G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 5 maja 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej Spółki na rzecz
strony powodowej 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych)
kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku uchylającego nakaz zapłaty i oddalającego powództwo w całości przytoczył ustalenia z których wynika, że dnia 1 lipca 2002 r. P. W. b H. w Wiedniu i R. I. S.A. w G. zawarły umowę pośrednictwa, w której zleceniobiorca podjął się prowadzenia działań zmierzających do zawarcia przez zleceniodawcę umów kupna lub dzierżawy nieruchomości. Zgodnie z § 2 pkt 2.1 umowy zleceniodawca zobowiązał się zapłacić zleceniobiorcy tytułem zaliczki na poczet wynagrodzenia kwotę stanowiącą równowartość 50.000 Euro w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy. W § 4 umowy strony dokonały wyboru prawa materialnego mającego zastosowanie do ewentualnego sporu wskazując, iż w takim przypadku zastosowanie znajdzie polski kodeks cywilny. W dniu 11 lipca 2002 r. powód dokonał przelewu kwoty 50.021,80 Euro na rzecz zleceniobiorcy. Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, iż spółki R. I. oraz E. 24 lipca 2003 r. połączyły się tworząc R. M. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. Sąd ustalił również, iż do strony powodowej wpłynęło pismo datowane na 17 marca 2004 r. podpisane nieczytelnie przez osobę „z upoważnienia” A. R. W piśmie tym jego autor przeprosza za brak zwrotu zaliczki w kwocie 50.000 Euro i potwierdza zobowiązanie pozwanego do jej zwrotu prosząc o rozłożenie świadczenia na raty z uwagi na trudną sytuację finansową pozwanego. Natomiast w dniu 14 listopada 2003 r. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników R. M. Spółki z o.o. w G. na którym mocą uchwały Nr 2/11/2003 odwołano A. R. z funkcji członka Zarządu tej Spółki. Uchwała powyższa została ujawniona w KRS w dniu 15 stycznia 2004 r. Dopiero pismem z 28 maja 2004 r. powodowa Spółka zażądała od pozwanej zwrotu zaliczki, lecz spotkała się z odmową.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I Instancji oddalił powództwo uwzględniając podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia zgodnie z art. 117 § 2 k.c.

Wskazał przy tym, iż do rozstrzygnięcia sporu znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16 poz. 93 z późn. zm.) skoro strony mające siedzibę w różnych krajach zgodnie z art. 25 § 1 ustawy z dnia 12 listopada 1965 r. prawo prywatne międzynarodowe (Dz.U. Nr 46, poz. 290

z późn. zm.) poddały swe stosunki w zakresie zobowiązań umownych polskiemu kodeksowi cywilnemu.

Zdaniem Sądu Okręgowego umowa stron jako nienazwana ma charakter umowy o świadczenie usług do której zastosowanie mają zgodnie z art. 750 k.c. przepisy o zleceniu. W związku z powyższym Sąd ten stanął na stanowisku, iż roszczenie powoda o zwrot uiszczonej pozewem zaliczki na podstawie art. 751 pkt 1 k.c. z dniem 1 stycznia 2005 r. uległo przedawnieniu. Upływ dwuletniego terminu przedawnienia przewidzianego w tym przepisie jest – zdaniem tego Sądu niewątpliwy skoro termin wymagalności roszczenia dochodzonego pozewem należy oznaczyć na 1 stycznia 2003 r. a pozew został wniesiony 24 stycznia 2005 r.

W uwzględnieniu apelacji powodowej Spółki .P W. b H. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i utrzymał wydany nakaz zapłaty w mocy. Sąd drugiej instancji wskazał, że strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomości uregulowaną w art. 179 –183¹ ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana Spółka zobowiązała się za ustalonym wynagrodzeniem do prowadzenia działań zmierzających do zawarcia przez powodową Spółkę umów kupna sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości a także wyszukiwanie lokalizacji pod planowane inwestycje – markety spożywcze. Wykluczył Sąd Apelacyjny zastosowanie art. 730 k.c. i dwuletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 751 pkt 1 k.c. a trzyletni termin przedawnienia dla dochodzenia roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej jeszcze nie upłynął (art. 118 k.c.). Podniesiony zarzut przedawnienia okazał się nieskuteczny, a strona pozwana w zarzutach od nakazu zapłaty nie zgłosiła żadnych dowodów na potwierdzenie zgłoszonego - w toku późniejszego postępowania – zarzutu, że pobrana zaliczka nie podlegała zwrotowi (art. 495 § 3 k.p.c.). Zobowiązanie, którego świadczeniem była suma pieniężna wyrażona w walucie obcej może być wykonane przez świadczenie w złotych polskich.

Skargę kasacyjną opartą na obu podstawach przewidzianych w art. 398³ § 1 k.p.c. wniosła pozwana „R. M.” Sp. z o.o. w której zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj.: art. 750 k.c. w zw. z art. 179 i art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U. z 2000 r., nr 46, poz. 543 ze zm.) poprzez przyjęcie, że do mowy o pośrednictwo w obrocie

nieruchomościami, jako umownie nazwanej nie mają zastosowania przepisy o umowie zlecenia oraz naruszenie art. 118 k.c. i art. 751 pkt 1 k.c. poprzez przyjęcie, że do roszczenia powoda ma zastosowanie trzyletni a nie dwuletni termin przedawnienia i w konsekwencji uznanie za niezasadny zgłoszony zarzut przedawnienia roszczenia.

Nadto skarżący zarzucił naruszenie art. 386 § 1 w zw. z § 4 k.p.c. poprzez wydanie wyroku reformatoryjnego uwzględniającego powództwo w całości, pomimo iż wskutek nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Okręgowy dopuszczalne było jedynie uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Wskazując na powyższe skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy ostatnio wymienionemu Sądowi do ponownego rozpoznania a także rozstrzygnięcia o kosztach procesu na rzecz strony pozwanej.

Strona powodowa wносиła o oddalenie skargi kasacyjnej z zasądzeniem kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obszerne wywody skargi kasacyjnej dotyczące w istocie określenia zakresu zastosowania art. 750 k.c. i w konsekwencji zasadności przyjęcia terminu przedawnienia z art. 751 k.c. pomijają zarówno treść umowy i jej nazwę. Strony określiły, że jest to umowa pośrednictwa. Tak określonej przez strony kwalifikacji umowy, odpowiada jej treść. Wyrażony zamiar stron i cel umowy, mające decydujące znaczenie przy jej interpretacji (art. 65 § 2 k.c.) nie pozostawiają wątpliwości – jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny – w odniesieniu do ich zgodnej woli, jakim przepisom poddają zawiązany stosunek prawny. Mianowicie zleceniodawca P. W. mbH. zlecił a R. I. S.A., której następcą prawnym jest pozwana R. M. sp. z o.o., przyjąć to zlecenie i podjąć się prowadzenia działań zmierzających do zawarcia przez Zleceniodawcę umów kupna lub dzierżawy odpowiedniego obszaru nieruchomości, w tym także wyszukiwania lokalizacji pod planowane inwestycje. Zleceniodawca zobowiązał się za to pośrednictwo zapłacić ustalone w umowie wynagrodzenie. R. I. oświadczył, że posiada uprawnienia do świadczenia usług pośrednictwa w rozumieniu art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia

1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Artykuł 353¹ k.c. pozwala stronom zawierającym umowę ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Na treść zasady swobody umów składa się swoboda zawarcia umowy, swoboda doboru kontrahenta, swoboda kształtowania treści umowy a także swoboda rozwiązania stosunku prawnego. Zasada ta odnosi się do wszystkich stosunków zobowiązaniowych w obrocie profesjonalnym i nieprofesjonalnym. Wypada wskazać na pominięty w skardze kasacyjnej prymat woli stron przy interpretacji postanowień umowy zawartej przez strony. W granicach zawartej umowy pozwana Spółka podjęła się czynności polegających na następczeniu sposobności do zawarcia umowy, a więc przedmiotem jej świadczenia było wykonywanie czynności faktycznych w tej umowie określonych. Strony określiły także wynagrodzenie w umowie.

Prawne podstawy i ramy wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wyznaczyła obowiązująca od dnia 1 stycznia 1998 r. ustawa o gospodarce nieruchomościami, do której odwołała się pozwana Spółka w umowie. Zawarta umowa zawiera sprecyzowaną sytuację prawną stron i była ona stronom znana a ich roszczenia dostatecznie określone. W art. 179-197 tej ustawy pośrednictwo zostało ukształtowane jako działalność zawodowa w odniesieniu do obrotu nieruchomościami. Ustawa sprecyzowała pojęcie pośrednictwa i określiła wykonywane przez pośrednika jego podstawowe czynności. Pośrednikiem jest zgodnie z art. 179 ust. 2 tej ustawy osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w przewidzianym ustawowo trybie lub prowadziła, bez posiadania licencji zawodowej, działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Regulując tę dziedzinę stosunków społecznych prawodawca dał wyraz – w wielu przepisach regulujących umowę pośrednictwa – dążenia do zapewnienia świadczenia tych usług na odpowiednim zawodowym poziomie. Zamawiającym zgodnie z art. 180 ust. 6 omawianej ustawy może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niemająca osobowości prawnej. Cywilnoprawny zakres regulacji pośrednictwa, wynikający z art. 179-183 jest stosunkowo ograniczony. Mający podstawowe znaczenie art. 180 statuuje dla umowy pośrednictwa elementy przedmiotowo istotne. Podstawowym

źródłem obowiązków pośrednika będzie umowa, co potwierdza treść art. 180 ust. 3 stwierdzający, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa pośrednictwa opiera się w szerokim zakresie na zaufaniu stron, do jej realizacji znajduje zastosowanie reguła ogólna wynikająca z art. 56 k.c. a także standardy i regulaminy zawodowe ukształtowane w obrębie tej grupy zawodowej. Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, usytuowana poza kodeksem cywilnym, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy. Należy ona – wbrew odmiennym wywodom skargi kasacyjnej do umów nazwanych w polskim prawie zobowiązań. Zarówno umowa pośrednictwa, jak i funkcjonowanie samej instytucji pośrednictwa było uregulowane w art. 517 kodeksu zobowiązań. Będąc znanym w ówczesnym stanie prawnym stosunkiem prawnym pośrednictwo było także umową nazwaną. Kodeks cywilny nie zawierał – jak wskazano - odrębnych przepisów regulujących umowę o pośrednictwo. Przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wprowadzeniu przez tą ustawę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do umowy o wykonywaniu usługi w postaci skojarzenia dwóch stron umowy, stworzenia sposobności do zawarcia umowy przez zleceniodawcę stosowane były odpowiednio w braku przepisów szczególnych – przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.). Aktualnie zaś ten typ umowy, powtarzający się w obrocie nieruchomościami, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej. Powołany w skardze kasacyjnej art. 750 k.c. stanowi, że do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Jednoznaczne sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami – umowy pośrednictwa – uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Skoro zakres unormowania nie obejmuje umowy pośrednictwa, to wyłączona jest możliwość odwoływania się do terminu przedawnienia z art. 751 k.c., jak to czyni skarżący, bowiem przepis ten znajduje zastosowanie w związku z art. 750 k.c. Samo podobieństwo umów nazwanych wyklucza – z powodu wyjątkowego charakteru reżimu przedawnienia - analogię do lansowanych w skardze przepisów dotyczących przedawnienia.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami normując dany rodzaj stosunku prawnego pośrednictwa nie przewiduje szczególnego terminu przedawnienia poszczególnych czy wszystkich roszczeń wywodzących się z tego stosunku prawnego. Skoro brak jest przepisu szczególnego, regulującego termin przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy pośrednictwa, to znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. Poza sporem jest związek roszczenia z prowadzoną działalnością gospodarczą. Rozstrzygające znaczenie dla kwalifikacji roszczenia ma moment jego powstania.

Zarzut naruszenia art. 386 § 1 w zw. z § 4 k.p.c. jest oczywiście bezzasadny pomija bowiem, że ustalenia faktyczne – w zasadzie bezsporne – nie były kwestionowane także w postępowaniu apelacyjnym. Zgłoszony przez stronę pozwaną – w toku postępowania pierwszoinstancyjnego – zarzut przedawnienia opierał się na ustalonym i nie budzącym żadnych wątpliwości stanie faktycznym. Istotą postępowania drugoinstancyjnego jest kontynuacja merytorycznego rozpoznania sprawy (por. m.in. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1999 r., mającą moc zasady prawnej, III CZP 59/98 – OSNC 1999, nr 7 – 8, poz. 124). Sąd rozpoznający apelację rozważył, podniesioną przez stronę powodową, prawidłowość dokonanej przez Sąd pierwszej instancji materialnoprawnej oceny bezspornych okoliczności sprawy. Zastosował właściwe przepisy prawa materialnego oraz wyciągnął prawidłowe wnioski w odniesieniu do mającego zastosowanie terminu przedawnienia.

Z powyższego wynika, że skarga kasacyjna nie zawiera uzasadnionych podstaw i dlatego podlega oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.) z zasądzeniem żądanych kosztów postępowania kasacyjnego (art. 398²¹, 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c.).