



Sygn. akt I CSK 117/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. W.

przeciwko A. Ż.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 czerwca 2007 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 23 października 2006 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 7 czerwca 2006 r. zasądził od pozwanego A. Ż. na rzecz powoda M. W. kwotę 73 875 zł z odsetkami w wysokości 0,1% za każdy dzień zwłoki za okres od dnia 1 grudnia 2003 r., a w pozostałym zakresie postępowanie w sprawie umorzył, w następstwie cofnięcia pozwu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 4 października 2003 r. strony zawarły umowę, na mocy której powód zobowiązał się do pośrednictwa w nabyciu przez pozwanego wskazanej w tej umowie nieruchomości, a pozwany do zapłaty prowizji w wysokości 2,5% wartości nieruchomości, w przypadku zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości lub dotyczącej jej umowy przedwstępnej. W dniu 5 listopada 2003 r. współwłaściciele nieruchomości zawarli ze Szkołą Wyższą „M. C.” reprezentowaną przez pozwanego A. Ż. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że zostanie zmienione dotychczasowe przeznaczenie budynku na cele usługowo-biurowo-szkoleniowe. Ze względu na to, że nie doszło do zmiany przeznaczenia budynku umowa sprzedaży budynku nie została ostatecznie zawarta. Pozwany złożył oświadczenie o uchyleniu się od oświadczenia woli zawartego w umowie przedwstępnej, złożonego pod wpływem błędu, co do przedmiotu tej umowy, w której nieruchomość oznaczono jako działkę nr 29/06 o powierzchni 717 m², podczas gdy w rzeczywistości nieruchomość składała się z dwóch działek o takiej łącznej powierzchni.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwany był zobowiązany do zapłaty powodowi kwoty dochodzonej pozwem, skoro doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, a błędne jej oznaczenie w akcie notarialnym co do numeru geodezyjnego było wynikiem wyłącznie oczywistej omyłki i nie miało to wpływu na ważność umowy przedwstępnej. Sąd Rejonowy uznał, że należność dochodzona przez powoda stanowi karę umowną za wykorzystanie przez osobę trzecią poinformowaną przez zamawiającego oferty przedstawionej przez pośrednika.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 23 października 2006 r. oddalił apelację pozwanego, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz jego ocenę prawną za wyjątkiem poglądu, że powód dochodził zapłaty kary umownej, a zakaz stosowania w umowie postanowienia wpisanego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych wiąże tylko podmiot, którego dotyczyło orzeczenie będące podstawą dokonania wpisu. Sąd Okręgowy uznał, że powodowi przysługuje prowizja stanowiąca procentowe wynagrodzenie od wartości transakcji, ustalone w umowie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Mimo uznania za trafne stanowiska skarżącego, że wpisanie określonego postanowienia umownego do rejestru niedozwolonych klauzul umownych wiąże się z zakazem jego stosowania także przez inne podmioty stwierdził, że nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem niedozwolona klauzula umowna, na którą powoływał się pozwany, ma inną treść niż kwestionowane postanowienie § 2 ust. 1 umowy zawartej przez strony. Sąd drugiej instancji wyraził także pogląd, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu, gdyż miał do niego zastosowanie trzyletni termin przedawnienia określony w art. 118 k.c.

Skarga kasacyjna pozwanego została oparta o obie podstawy wskazane w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił obrazę art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 65 § 2 k.c., art. 535 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c., 46 k.c. i art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 80 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie, art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów, art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 385² k.c., art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹, 385¹ § 1 i 385² k.c. oraz art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 118 i 751 § 2 k.c. W ramach zaś podstawy naruszenia przepisów postępowania zarzucono obrazę art. 479⁴³ k.p.c. w zw. z art. 435 § 1 k.p.c. oraz art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 192 pkt 3 i 196 § 2 k.p.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, bądź uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu,

ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej pozwanego były w części nieuzasadnione. W skardze tej zarzucono naruszenie art. 58 § 2 k.c. jedynie w odniesieniu do wysokości zastrzeżonej w umowie wysokości odsetek. Jednocześnie brak było innych zarzutów wskazujących na istnienie przesłanek dla stwierdzenia nieważności umowy, na którą wcześniej pozwany się powoływał. Stąd zarzut naruszenia art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ustawa gruntowa) w zw. z art. 65 § 2 k.c. w wyniku przyjęcia, że pośrednikowi przysługuje prowizja na podstawie nieważnej umowy, był w tej sytuacji oparty wyłącznie o twierdzenie, że umowa była nieważna. Tak skonstruowany zarzut był nieuzasadniony. Nieuzasadniony był także zarzut dotyczący błędnej wykładni art. 535 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c., art. 46 k.c. i art. 4 ust. 3 ustawy gruntowej związany z kwestionowaniem oceny Sądu, że przedmiotem umowy była cała nieruchomość, a nie nieruchomość stanowiąca działkę ewidencyjną nr 29/6. Sąd Okręgowy przyjął zasadnie, że opis przedmiotu umowy w akcie notarialnym nie ograniczał się do podania powierzchni nieruchomości i jej numeru geodezyjnego. Powołano w nim oznaczenie nieruchomości z odwołaniem się do prowadzonej dla niej księgi wieczystej i z tego względu usprawiedliwiona była ocena, że przedmiotem umowy przedwstępnej była cała nieruchomość, dla której prowadzona była księga wieczysta, a pominięcie jednego z nr działek wchodzących w skład tej nieruchomości było wynikiem omyłki notariusza. Bezpodstawny był jednocześnie zarzut niewłaściwego zastosowania przez Sąd drugiej instancji art. 80 prawa o notariacie, gdyż przepis ten nie był stosowany przez sąd, lecz notariusza, który sporządził umowę i uznał, że zachodzi podstawa do sprostowania jej treści.

Nie znajdował uzasadnienia także zarzut błędnej wykładni art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy gruntowej w zw. z art. 118 i 751 § 2 k.c., w zakresie przyjętego przez Sąd okresu przedawnienia roszczenia wynikającego z umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W ocenie skarżącego dla roszczeń z tytułu wynagrodzenia

pośrednika powinien mieć zastosowanie art. 751 pkt 1 k.c., gdyż dla umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w zakresie nieuregulowanym w ustawie gruntowej należy stosować odpowiednio przepisy o umowie zlecenia. W kwestii tej należało mieć na uwadze, że łącząca strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową nazwaną, uregulowaną w art. 179-183 ustawy gruntowej. W uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 2005 r. (V CK 295/05) Sąd Najwyższy wskazał, że charakter tej umowy zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej i mogą mieć do niej odpowiednie zastosowanie przepisy art. 758 i nast. k.c., a nie przepisy o umowie zlecenia. Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 stycznia 2007 r. (IV CSK 267/06) Sąd Najwyższy podkreślił, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, będąca umową nazwaną, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy i stwierdził, że roszczenia z niej wynikające, pozostające w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, podlegają trzyletniemu przedawnieniu przewidzianemu w art. 118 k.c. Uwzględniając powyższe należało przyjąć, że brak jest podstaw dla stosowania art. 751 pkt 1 k.c. w zakresie przedawnienia roszczeń pośrednika o wypłatę wynagrodzenia przysługującego mu na podstawie umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania bezzasadny był zarzut nieważności postępowania na skutek pozbawienia możliwości obrony praw przez Grażynę W. w wyniku niezawiadomienia jej jako nabywcy roszczenia o toczącym się postępowaniu i uniemożliwienie jej przystąpienia do sprawy w charakterze powoda. Zgodnie z brzmieniem art. 192 pkt 3 k.p.c. zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętego sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Zbycie wierzytelności przez powoda nie stanowiło zatem przeszkody do dalszego prowadzenia sprawy pomiędzy stronami. Skarżący pominął jednocześnie, że zawiadomienie innej osoby o toczącym się procesie na podstawie art. 196 § 1 k.p.c. następuje na wniosek powoda, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

Zasadnie skarżący zarzucił natomiast naruszenie art. 23a ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jednolity; Dz. U. z 2003 r., Nr 86, poz. 804 ze zm. - dalej uokik) w powiązaniu z zarzutami naruszenia art. 385¹ § 1 i 385² k.c. i art. 479⁴⁵ k.p.c. Zarzuty te były związane

ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, który uznał wprowadzenie za uzasadnione stanowisko pozwanego, że wpisanie określonego postanowienia umownego do rejestru niedozwolonych klauzul wiąże się z zakazem jego stosowania przez wszystkie podmioty, a nie tylko ten podmiot, którego dotyczyło orzeczenie będące podstawą dokonania wpisu, jednakże uznał, że okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż niedozwolona klauzula umowna, na którą powołał się pozwany miała inną treść niż postanowienia umowy łączącej strony. Wobec stanowiska skarżącego kwestionującego to zapatrywanie, istota zagadnienia sprowadza się do oceny, czy za klauzulę niedozwoloną umieszczoną w rejestrze o jakim mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., należy uznać wyłącznie klauzule o takiej samej treści, jak niedozwolone klauzule zawarte w rejestrze, czy też także klauzule o treści zbliżonej, których stosowanie wywiera jednak taki sam skutek, jak klauzula wpisana do rejestru klauzul niedozwolonych.

Oceniając powyższe zagadnienie należy mieć na uwadze, że art. 23 ust. 2 uokik uznaje stosowanie postanowień wzorców umów, które zostały wpisane do rejestru postanowień umów uznanych za niedozwolone (dalej rejestru) za jedną z praktyk naruszających zbiorowe interesy konsumentów. Ochrona zbiorowych interesów konsumentów wymaga, aby w postępowaniu w sprawie o uznanie postanowień wzorca umowy za niedozwolony, toczącym się w szczególnym trybie, kontrola wzorca umowy miała charakter abstrakcyjny. Zakazanie stosowania określonego wzorca umowy przez sąd (art. 479⁴² § 1 k.p.c.) i jego wpisanie do rejestru ma służyć ochronie interesów wszystkich konsumentów, a wyrok ma od chwili wpisania do rejestru (art. 479⁴³ k.p.c.) skutek także wobec osób trzecich (por. także uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2003 r., III CZP 95/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 25). Tymczasem stosowanie w obrocie klauzul o treści zbliżonej do klauzuli wpisanej do rejestru, która mimo innego brzmienia wywołuje takie same skutki jak klauzula wpisana do rejestru może godzić w interesy konsumentów, w takim samym stopniu, jak stosowanie klauzuli identycznej co wpisana do rejestru. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 13 lipca 2006 r. (III SZP 3/06, OSNP 2007, nr 1-2, poz. 35), w której stwierdził, że stosowanie postanowień wzorców umów o treści tożsamej z treścią postanowień uznanych za niedozwolone i wpisanych do rejestru, o którym mowa w art. 479⁴⁵ § 2 k.p.c., może

być uznane w stosunku do innego przedsiębiorcy za praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów. W uzasadnieniu tej uchwały podkreślono, że akceptacja odmiennego poglądu zachęcałaby do obchodzenia art. 385¹ k.c. i art. 479⁴⁵ k.p.c. i prowadziła do podważenia skuteczności systemu mającego służyć ochronie zbiorowych interesów konsumentów. Zachodziłaby konieczność wytaczania kolejnych powództw w sprawach, w których niedozwolone postanowienia wzorców umów różnią się nieznacznie sposobem ich sformułowania i powodowało wpisywanie do rejestru bardzo podobnie sformułowanych klauzul, co utrudniałoby korzystanie z rejestru i zmniejszało jego jasność i przejrzystość. Podzielając te argumenty związane z wykładnią celowościową art. 23a ust. 2 uokik Sąd Najwyższy uznał za trafne stanowisko skarżącego, że za niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu tego przepisu może być uznana klauzula nie tylko identyczna co do treści z klauzulą wpisaną do rejestru, ale także klauzula o treści zbliżonej, której stosowanie wywiera taki sam skutek, jak stosowanie klauzuli wpisanej do rejestru. Z tego względu zasadne były zarzuty skargi kasacyjnej kwestionujące stanowisko Sądu drugiej instancji, który uznał za niecelowe dokonanie oceny postanowień umowy łączącej strony pod kątem uznania ich za naruszające interesy konsumenta z uwagi na powołany przez pozwanego wyrok dotyczący uznania wzorca umowy za niedozwolony, z tego względu, że niedozwolona klauzula umowna wpisana do rejestru miała inną treść niż postanowienie umowy zawartej przez strony.

Usprawiedliwiony był również zarzut skargi kasacyjnej dotyczący niewłaściwego zastosowania przepisów prawa materialnego w zakresie rozstrzygnięcia o wysokości odsetek zasądzonych na rzecz powoda w wysokości 0,1% w stosunku dziennym. Zasądzając odsetki w tej wysokości, (co stanowi około 36,5% w skali rocznej), Sąd poprzestał na stwierdzeniu, że do tej wysokości zostało przez powoda ograniczone powództwo dotyczące odsetek od dochodzonej należności głównej. Tymczasem postanowienie umowy zastrzegające wygórowane odsetki może być uznane za nieważne w części, w jakiej zasady współżycia społecznego, w okolicznościach sprawy, ograniczają zasadę swobody umów w tym zakresie (art. 58 § 2 i 3 k.p.c. oraz art. 353¹ k. c.). Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 stycznia 2003 r. (II CKN 1097/00, OSNC 2004, nr 4,

poz. 55), co w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wymagało rozważenia tym bardziej, że obowiązek zapłaty odsetek umownych obciążał konsumenta wobec przedsiębiorcy.

Wobec zasadności części zarzutów zawartych w skardze kasacyjnej pozwanego podlegała ona uwzględnieniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.