

Sygn. akt *I ACa 629/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Karol Ratajczak (spr)

Sędziowie: SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga,

SSO Alina Szymanowska (del)

Protokolant: St.sekr. Izabela Kyc

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółka akcyjna z siedzibą w P.**

przeciwko (...) **spółka z o.o. z siedzibą w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 8 kwietnia 2015 r. sygn. akt IX GC 979/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Karol Ratajczak Alina Szymanowska

Sygn. akt I A Ca 629/15

UZASADNIENIE

Ostatecznie, po rozszerzeniu powództwa w piśmie z dnia 23 października 2014 roku, powódka (...) S.A. z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 192.594,79 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych z pozwie oraz w piśmie z dnia 23 października 2014 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Żądana kwota to należność powódki od pozwanej wynikająca z § 9 Umowy o prowadzenie nadzoru inwestorskiego oraz sprzedaż lokali na zasadach wyłączności z dnia 26 sierpnia 2010 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 192.305,11 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

a) 21.781,27 złotych za okres od dnia 15 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

b) 4.295,99 złotych za okres od dnia 15 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

c) 3.938,08 złotych za okres od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty,

d) 58.070,23 złotych za okres od dnia 15 maja 2014 roku do dnia zapłaty ,

e) 34.635,88 złotych za okres od dnia 18 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,

f) 16.346,82 złotych za okres od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty,

g) 6.500,11 złotych za okres od dnia 15 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,

h) 22.026,41 złotych za okres od dnia 15 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty,

i) 5.109,90 złotych za okres od dnia 13 września 2014 roku do dnia zapłaty, j) 16.922,12 złotych za okres od dnia 13 września 2014 roku do dnia zapłaty, k) 2.678,30 złotych za okres od dnia 15 października 2014 roku do dnia zapłaty

2) kosztami postępowania obciążył pozwanej i z tego tytułu:

- zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 11.997,00 złotych,

- nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Poznaniu kwotę 1.236,00 złotych tytułem opłaty sądowej od rozszerzonej części powództwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone z tych ustaleń wnioski prawne.

W dniu 16 października 2009 roku strony zawarły porozumienie, w którym pozwana zobowiązała się między innymi do zawarcia z powódką w terminie 21 dni od dnia podpisania porozumienia aktu notarialnego umowy sprzedaży, umowy nadzoru inwestycyjnego obejmującej wyłączenie sprzedaży wszystkich lokali zrealizowanych na gruncie określonym w porozumieniu z wynagrodzeniem netto równym 6,2 % liczonemu od ceny brutto wszystkich lokali, które miało zostać umniejszone o kwotę netto 900.000,00 złotych, płatnym w terminie na koniec każdego miesiąca z wpływów ze sprzedaży lokali.

W imieniu powódki J. C. oświadczył, że na powyższe wyraża zgodę.

W dniu 26 sierpnia 2010 roku strony zawarły umowę o prowadzenie nadzoru inwestycyjnego oraz sprzedaż lokali na zasadach wyłączności, na mocy której powódka przyjęła obowiązki nadzoru inwestycyjnego dla realizacji zadania inwestycyjnego, polegającego na budowie obiektów mieszkalnych wraz z elementami towarzyszącymi, niezbędnymi dla funkcjonowania tych obiektów na osiedlu (...) na działkach (...), dla których Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz przyjął do prowadzenia na zasadach wyłączności sprzedaż wszystkich lokali, jakie zostaną zrealizowane w ramach umowy, aż do sprzedaży ostatniego lokalu.

W § 9 umowy strony ustaliły, że wynagrodzenie przysługujące powódce od pozwanej zostało określone w porozumieniu z dnia 16 grudnia 2009 roku i wynosi netto 6,2 % ceny brutto wszystkich lokali zrealizowanych w inwestycji opisanej w § 1. Przyjęto, że wynagrodzenie do wypłaty oraz zasady jego wypłaty są następujące:

1. od zsumowanych cen ofertowych brutto wszystkich lokali po ich ustaleniu przez pozwaną wyliczona miała być kwota wynagrodzenia według podanego przelicznika (6,2 % netto),

2. kwotę tę umniejsza się o zobowiązania, jakie powódka posiada wobec pozwanej,

3. uzyskana różnica pozostająca do zapłaty przez pozwaną miała zostać podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i płacona po rozpoczęciu sprzedaży na podstawie comiesięcznych faktur, wystawianych zgodnie ze sprzedażą mieszkań w danym miesiącu,

4. w przypadku wzrostu cen po rozpoczęciu sprzedaży strony ostatecznie miały rozliczyć należne powódce wynagrodzenie tak, że od nadwyżki uzyskanej wartości sprzedaży brutto wszystkich lokali nad planowaną z pierwszego cennika wartością lokali powódka miała naliczyć i pobrać należne wynagrodzenie 6,2 % netto.

Powyższa umowa została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 30 grudnia 2010 roku oraz aneksem z dnia 30 grudnia 2011 roku, na mocy którego strony zwiększyły wynagrodzenie powódki określone w § 9 umowy o kwotę 1.581.658 złotych netto + VAT.

W dniu 8 maja 2013 roku strony zawarły ugodę, w której dokonały zmiany powyższej umowy w ten sposób, że podwyższyły wynagrodzenie powódki o 1 % od nieruchomości sprzedanych po dniu zawarcia ugody oraz zgodnie oświadczyły, że na podstawie tej umowy pozwana nie będzie zobowiązana do dokonywania odrębnych płatności z tytułu kosztów reklamy ponoszonych przez powódkę, a powódka nie będzie zobowiązana do pokazywania i uzgadniania z pozwaną planów i kosztów reklamy.

W związku ze sprzedażą na podstawie powyższej umowy lokali powódka wystawiła na rzecz pozwanej faktury VAT nr:

- (...) z dnia 31 marca 2014 roku na kwotę 100.776,78 złotych,
- (...) z dnia 31 marca 2014 roku na kwotę 19.876,55 złotych,
- (...) z dnia 30 kwietnia 2014 roku na kwotę 18.220,56 złotych,
- (...) z dnia 30 kwietnia 2014 roku na kwotę 268.677,25 złotych,
- (...) z dnia 03 czerwca 2014 roku na kwotę 160.252,05 złotych,
- (...) z dnia 30 czerwca 2014 roku na kwotę 75.632,87 złotych,
- (...) z dnia 31 lipca 2014 roku na kwotę 30.074,45 złotych,
- (...) z dnia 31 lipca 2014 roku na kwotę 100.374,47 złotych,
- (...) z dnia 29 sierpnia 2014 roku na kwotę 23.642,29 złotych,
- (...) z dnia 29 sierpnia 2014 roku na kwotę 78.294,62 złotych,
- (...) z dnia 30 września 2014 roku na kwotę 12.391,86 złotych.

Pozwana uregulowała jedynie część zobowiązań, określonych w w/w fakturach, o czym informowała powódkę w szeregu pism.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła części zapłaty za świadczone przez nią usługi w zakresie w sprzedaży mieszkań pozwanej. Pozwana nie kwestionowała ilości sprzedanych mieszkań przez powódkę, ani sposobu wyliczenia wynagrodzenia, z wyjątkiem kwestii zmniejszenia wynagrodzenia powódki. Powódka wystawiła na rzecz pozwanej szereg faktur opisanych powyżej, przy czym pozwana dokonała częściowej ich zapłaty (pozostałej kwoty dotyczyło postępowanie). Powódka twierdziła, iż odmowa zapłaty przez pozwaną była

nieuzasadniona, gdyż pozwana nie posiadała wierzytelności, które mogłaby potrącić z wierzytelnościami powódki. Sąd I instancji akcentował jednak, że pozwana nie twierdziła, że dokonała jakiegokolwiek potrącenia wierzytelności objętych pozwem. W aktach sprawy brak jest na tę okoliczność jakichkolwiek

dowodów. Pozwana twierdziła, że odmówiła zapłaty z uwagi na błędne wyliczenie przez powódkę wynagrodzenia. Jej zdaniem powódka przy wyliczeniu wynagrodzenia powinna była ująć bonus w wysokości 900.000,00 złotych.

Strony najpierw podpisały porozumienie z dnia 16 października 2009 roku, w którym oprócz uregulowania szeregu innych kwestii zobowiązały się także do zawarcia w terminie 21 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży, umowy nadzoru inwestycyjnego obejmującej wyłączność sprzedaży przez powódkę wszystkich lokali zrealizowanych na przedmiotowym gruncie. Określiły jednocześnie sposób wynagrodzenia, ustalając je na netto

6,2 % liczone od ceny brutto wszystkich lokali, które miało zostać umniejszone o kwotę netto 900.000,00 złotych, płatne w terminie na koniec każdego miesiąca z wpływów ze sprzedaży lokali. Sąd podkreślił, że porozumienie to stanowiło w tym zakresie jedynie zobowiązanie do zawarcia umowy. Nie było źródłem praw i obowiązków w zakresie dotyczącym sprzedaży mieszkań, a w konsekwencji wynagrodzenia z tego tytułu. Podstawą żądań powódki jest umowa z dnia 26 sierpnia 2010 roku. W umowie tej w zakresie wynagrodzenia strony ustaliły, że wynosi ono netto 6,2 % ceny brutto wszystkich lokali zrealizowanych w inwestycji opisanej w § 1. Przyjęto także szczegółowe zasady wyliczenia wynagrodzenia oraz jego wypłaty, zgodnie z którymi od zsumowanych cen ofertowych brutto wszystkich lokali po ich ustaleniu przez pozwaną wyliczona miała być kwota wynagrodzenia według podanego przelicznika (6,2 % netto). Następnie kwotę tę umniejszono o zobowiązania jakie powódka posiada wobec pozwanej. Uzyskana różnica pozostająca do zapłaty przez pozwaną miała zostać podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i płacona po rozpoczęciu sprzedaży na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych zgodnie ze sprzedażą mieszkań w danym miesiącu. Zastrzeżono również, że w przypadku wzrostu cen po rozpoczęciu sprzedaży strony ostatecznie miały rozliczyć należne powódce wynagrodzenie tak, że od nadwyżki uzyskanej wartości sprzedaży brutto wszystkich lokali nad planowaną z pierwszego cennika wartością lokali powódka miała naliczyć i pobrać należne wynagrodzenie 6,2 % netto. W umowie tej zawarto wprawdzie odesłanie do porozumienia z dnia 16 października 2009 roku (błędnie datowanego na 16 grudnia 2009 roku), ale nie oznaczało to jednak w ocenie Sądu I instancji, że porozumienie i umowa w tym zakresie winny być traktowane łącznie. Umowa zawiera bowiem kompleksowe uregulowanie kwestii wynagrodzenia. Wskazuje nie tylko procentową wysokość wynagrodzenia, ale także podstawę i sposób jego wyliczenia. W zapisach umownych nie ma jednak wskazania, dotyczącego kwoty 900.000,00 złotych. Sąd Okręgowy przyjął, że strony podpisując umowę odstąpiły od zapisu zmniejszającego automatycznie wysokość wynagrodzenia o w/w kwotę.

Gdyby strony chciały pozostawić ten zapis, wskazałyby to wprost w procedurze obliczania wynagrodzenia. Pozwana nie zaferowała wystarczającego materiału dowodowego podważającego powyższe stanowisko. Przesłuchana w charakterze strony zastępca prezesa powódki M. P. wyjaśniła, że odwołano się do porozumienia, gdyż to ono gwarantowało zawarcie umowy.

Pozwana wskazywała, iż sporna kwota stanowiła bonus udzielony jej przez powódkę, który miał skutkować obniżeniem wynagrodzenia. W takiej sytuacji na pozwanej spoczywał ciężar wykazania, że taki był charakter tego zapisu. Jedynym dowodem w tym zakresie były zeznania samej pozwanej, które przy odmiennych zeznaniach powódki, nie były wystarczające. W samym porozumieniu strony nie określiły z jakiego tytułu kwota ta ma umniejszyć wynagrodzenie. Czy stanowić miała wspomniany bonus, czy też związana była z innymi rozliczeniami stron i zobowiązaniami, jakie miała wówczas powódka wobec pozwanej. Za tą drugą koncepcją przemawia fakt, iż w umowie przewidziana została możliwość umniejszenia kwoty wynagrodzenia o zobowiązania, jakie powódka posiada wobec pozwanej. Umowa zawarta została kilka miesięcy po podpisaniu porozumienia, a zatem wysokość ewentualnych wzajemnych zobowiązań stron mogła ulec zmianie i strony zawarły w umowie jedynie ogólny zapis przywołany powyżej, bez określania konkretnej kwoty. Przesłuchana w tym zakresie główna księgowa powódki wskazywała, iż powódka zobowiązana była do zapłaty na rzecz pozwanej między innymi kwoty 900.000,00 złotych z tytułu rozliczenia jednej inwestycji. Kwota ta według jej zeznań miała zostać później skompensowana z innymi wierzytelnościami. W taki sam sposób

zeznawał prezes zarządu powódki J. C., który wyjaśnił, iż kwota ta związana była z inwestycją na osiedlu (...). Istnienie w dacie podpisania porozumienia zobowiązań powódki potwierdził również wiceprezes pozwanej spółki (...). Jeżeli wspomniana kwota stanowiła w istocie bonus, to powyższy zapis nie mógł być podstawą do jego uwzględnienia, gdyż odnosi się do zobowiązań istniejących, a nie uprawnień do obniżenia wynagrodzenia, a taką funkcję pełni bonus. W umowie musiałby być zawarty stosowny zapis, dotyczący bonusu.

Powódka podnosiła, iż pozwana nie mogła skutecznie dokonać potrącenia kwot objętych pozwem, gdyż nie przysługiwały jej żadne wierzytelności, które mogłyby przedstawić do potrącenia. Podnosiła związany z tym zarzut przedawnienia. Kwestie te, podobnie, jak wzajemne rozliczenia stron, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwana bowiem kategorycznie oświadczyła, że nie dokonywała żadnego potrącenia kwot objętych pozwem, a jedynie zmniejszyła wynagrodzenie powódki, które ta miała niezasadne zawyżyć, nie uwzględniając spornego bonusu.

W ocenie Sądu Okręgowego dla rozstrzygnięcia sprawy decydujący był ciężar dowodu. Powódka dochodziła wynagrodzenia i w ocenie Sądu I instancji wykazała jego zasadność. Przedłożyła bowiem do każdej faktury stosowne „zestawienie”, wskazujące, na jakiej podstawie wyliczona została kwota z konkretnej faktury. Pozwana poza kwestią ewentualnego bonusu, nie zakwestionowała wyliczeń powódki. Podnosząc zarzut dotyczący nieuwzględnienia bonusu pozwana w pierwszej kolejności powinna wykazać, że wspomniana kwota 900.000,00 złotych ma charakter bonusu, a w dalszej kolejności, że możliwość jego uwzględnienia istnieje, pomimo braku wyraźnego wskazania w treści umowy. Pozwana nie zaoferowała wystarczającego materiału dowodowego w powyższym zakresie. Nie wykazała zatem, że inna była zgodna wola stron, niż wynikająca z literalnego brzmienia umowy. Nie udowodniła w związku z tym, że należne powódce wynagrodzenie powinno być niższe, niż objęte fakturami dołączonymi do pozwu, w szczególności, że powinno być ustalone w takiej kwocie, w jakiej pozwana dokonała już zapłaty przed procesem.

Sąd Okręgowy wskazał, iż nawet jeżeli pozwanej przysługiwałoby prawo do spornego bonusu, to w porozumieniu, ani w umowie nie określono, w jaki sposób kwota ta ma być rozliczana z należnym powódce wynagrodzeniem. Czy powinno to zmniejszać wynagrodzenie proporcjonalnie (a jeżeli tak to w jakim zakresie), czy też w całości, aż do pełnego wykorzystania bonusu. Pozwana zatem winna w ocenie Sądu I instancji, wykazać, że miała prawo do żądania obniżenia wynagrodzenia w takim zakresie, w jakim tego dokonała i odmawiała zapłaty.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał powództwo za zasadne. Powódka wykazała, iż wykonywała na rzecz pozwanej usługi dotyczące sprzedaży mieszkań i w związku z tym należne jest jej wynagrodzenie wskazane w fakturach objętych żądaniem pozwu.

Z kolei pozwana nie wykazała swoich twierdzeń, że łączący strony stosunek umowny przewidywał udzielenie przez powódkę bonusu w kwocie 900.000,00 złotych. W rezultacie Sąd Okręgowy uznał wynagrodzenie powódki, w zakresie objętym procesem za prawidłowo wyliczone i należne i w związku z tym zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 192.305,11 złotych, która również uwzględniała rozszerzenie powództwa dokonane pismem z dnia 23 października 2014 roku.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł w punkcie 2 na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o treść § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.). Jednocześnie, wobec rozszerzenia powództwa, Sąd I instancji nakazał stosownie do treści art. 1303 § 2 k.p.c. ściągnąć od pozwanej, jako od strony przegrywającej proces kwotę 1.236 zł, stanowiącą opłatę od rozszerzonej części powództwa, która nie została uiszczona przez powódkę.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną ich interpretację to jest art. 536 § 1 k.c. poprzez uznanie, że zapis § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 r. o prowadzenie nadzoru inwestycyjnego oraz sprzedaży lokali na zasadach wyłączności określający sposób wyliczenia wynagrodzenia powódki nie daje podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie ustalane na podstawie pkt. 1 § 9 umowy z 26 sierpnia 2010 r. umniejsza się o kwotę 900.000 zł ujętą w § 2 porozumienia zawartego przez strony w dniu 16 października 2009 r. na podstawie pkt. 2 § 9 w/w umowy;

2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wynagrodzenia wyliczonego na podstawie § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 r. o prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego oraz sprzedaży lokali na zasadach wyłączności pozwana nie ma prawa umniejszyć o kwotę 900.000 zł o której mowa w § 2 porozumienia zawartego przez strony w dniu 16 października 2009 r.

Wskazując na powyższe apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie w całości powództwa oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości a nadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelację uznać należało za bezzasadną.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego, zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładnia prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997/9/128).

Pozwana twierdzi, iż wskutek niewłaściwie przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonych w sprawie dowodów Sąd ten błędnie ustalił, że wynagrodzenia powoda, wyliczonego na podstawie § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 roku pozwany nie ma prawa umniejszyć o kwotę 900.000 zł, co - jak podał - strony ustaliły w § 2 porozumienia z dnia 16 października 2009 roku.

Stwierdzić w tym miejscu należy, że w istocie nie jest to zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., bowiem Sąd prawidłowo ustalił fakty, a więc zarówno treść zapisu § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 roku, treść aneksów do tej umowy oraz poprzedzającego jej zawarcie porozumienia z dnia 16 października 2009 roku, w tym jego § 2, na który powołuje się pozwany. Strony różniły się natomiast w interpretacji zapisu § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 roku, w szczególności co do tego czy pod pojęciem kwoty zobowiązań powódki wobec pozwanej, o którą miało zostać umniejszone wynagrodzenie powódki strony miały na myśli kwotę 900.000 zł, o której była mowa w § 2 porozumienia z dnia 16 października 2009 roku.

Jest to zatem nie kwestia ustaleń faktycznych, ale zagadnienie prawa materialnego dotyczące wykładni oświadczeń woli złożonych w umowach uregulowane w art. 65 § 2 k.c. Mimo braku zarzutu naruszenia tego przepisu, Sąd Apelacyjny poddał kontroli zaskarżony wyrok w kierunku ewentualnego naruszenia art. 65 § 2 k.c., gdyż sąd drugiej instancji rozpoznając sprawę w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) zgodnie z jednolitymi już poglądami judykatury (uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55) nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go jedynie zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego interpretacja spornych zapisów umowy dokonana została przez Sąd Okręgowy prawidłowo, co uzasadnia wnioski, iż zaskarżony wyrok nie został wydany z naruszeniem art. 65 § 2 k.c. Zgodzić

się bowiem należy z Sądem Okręgowym, że gdyby wolą stron zawierających umowę z dnia 16 sierpnia 2010 roku było umniejszenie wynagrodzenia powódki o kwotę 900.000 zł, to wyraziłyby to wprost tej w umowie. Odwołanie się tym zapisie umowy, iż wynagrodzenie przysługujące powódce od pozwanej określone zostało w porozumieniu nie oznacza, iż to porozumienie stanowiło w całości podstawę wzajemnych ustaleń wynagrodzenia powódki za czynności wykonywane na jej podstawie na rzecz pozwanej. Gdyby tak miało być, to nie regulowałyby tak szczegółowo tego zagadnienia w § 9 umowy.

Jak wynika z treści art. 65 § 2 k.c. w umowach należy przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności ma znaczenie dosłowne jej brzmienie (m.in Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, L.). Kryterium zgodnego zamiaru stron oznacza odwołanie się do rzeczywistych uzgodnionych intencji stron co do skutków prawnych, które mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Ustalając rzeczywisty zamiar stron, Sąd bierze pod uwagę oświadczenia stron czynności prawnej, w których strony wyjaśniają sposób rozumienia tego oświadczenia, a także inne zachowania stron podjęte po złożeniu spornego oświadczenia woli, w szczególności sposób realizowania uprawnień i obowiązków wynikających z tego oświadczenia. W razie rozbieżności pomiędzy przedstawionym w procesie rozumieniem umowy przez stronę a sposobem jej realizacji, zwykle sposób jej realizacji będzie odpowiadał rzeczywistemu rozumieniu umowy w chwili jej zawarcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2008 roku, V CSK 474/07, OSNC- ZD 2008/4/109).

Pozwana nie kwestionowała sposobu rozliczeń umowy z dnia 16 października 2010 roku do marca 2014 roku i do tego miesiąca bez zastrzeżeń regulowała faktury wystawiane przez powódkę za świadczone przez nią w wykonaniu tej umowy usługi, w szczególności nie podnosiła, aby wynagrodzenie powódki umniejszyć o kwotę 900.000 zł. Sprzedaż mieszkań, a zatem i wystawianie przez powódkę faktur zaczęła się w roku 2012 (zeznania V-ce Prezesa zarządu pozwanej Z. G.-k. 201). Dopiero w piśmie z dnia 24 marca 2014 roku (k.72-74) pozwana stwierdziła, że w dotychczasowych rozliczeniach nie był uwzględniany zapis § 2 porozumienia z dnia 16 października 2009 roku co do umniejszenia wynagrodzenia powódki o kwotę 900.000 zł. W piśmie tym zaproponowała sposób dalszych rozliczeń, aby ostatecznie doszło do uwzględnienia tej kwoty. Dlatego proponowała, aby powódka wystawiając dalsze faktury podawała stawkę 298,29 zł za m sprzedanego lokalu.

Jak wynika z § 9 umowy z dnia 16 października 2009 roku wynagrodzenie całkowite powódki stanowić miało iloczyn sumy cen ofertowych wszystkich lokali oraz współczynnika 6,2% i miało ulec umniejszeniu o zobowiązania powódki wobec pozwanej. Dopiero po tym zabiegu pozostała do zapłaty kwota miała zostać podzielona przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych dla wyliczenia wartości m powierzchni na użytek rozliczenia wynagrodzenia powódki, płatnego na podstawie comiesięcznych faktur, zgodnie ze sprzedażą mieszkań w danym miesiącu. Jeżeli pozwana twierdzi, że wynagrodzenie powódki miało zostać umniejszone o 900.000 zł, o którym mowa w § 2 porozumienia, to zgodnie z powołanym zapisem winno ono zostać umniejszone na początku rozliczeń. Tak jednak nie było, pozwana bez zastrzeżeń akceptowała faktury wystawiane przez powódkę, a dopiero w marcu 2014 roku podniosła, zobowiązania powódki o które miało zostać umniejszone wynagrodzenie powódki, to kwota 900.000 zł wymieniona w § 2 porozumienia. W tych okolicznościach, nie można przyjąć, aby strony zawierając umowę z dnia 26 sierpnia 2010 roku zgodnie przyjmowały, że wynagrodzenie należne powódce winno zostać umniejszone o kwotę 900.000 zł.

Należy jeszcze podkreślić, że w dniu 30 grudnia 2011 roku strony zawarły aneks do umowy z dnia 26 sierpnia 2010 roku, w którym zwiększyły wynagrodzenie powódki o kwotę 1.581.658 zł. Gdyby w istocie intencją stron przy określaniu wynagrodzenia powódki było przyznanie pozwanej bonusu w kwocie 900.000 zł i umniejszenie o tę kwotę wynagrodzenia powódki, to wydaje się oczywistym, że udzielenie tego bonusu polegałoby na stosownym umniejszeniu dodatkowego wynagrodzenia powódki określonego w aneksie nr (...). Tak jednak stron nie uczyniły, a pozwana do marca 2014 roku wykonywała swe obowiązki umowne na rzecz powódki uiszczając na jej rzecz wynagrodzenie zgodnie z wystawionymi fakturami, tak jakby nie było żadnych zobowiązań powódki wobec pozwanej, które miałyby umniejszać zobowiązania pozwanej. Pozwana w toku postępowania, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy na istnienie konkretnego zobowiązania powódki wobec pozwanej się nie powołała.

Z powyższych względów apelacja nie mogła zostać uwzględniona.

Ubocznie Sąd Apelacyjny stwierdza, że w sprawie nie mogło dojść do naruszenia powołanego w apelacji przepisu art. 536 § 1 k.c.. Jest to bowiem przepis dotyczący jednego ze sposobów ustalania ceny przy umowie sprzedaży. Umowa z dnia 26 sierpnia 2010 roku nie jest umową sprzedaży, a jak należy przyjąć po analizie obowiązków powódki określonych w jej § 3 i 4 - umową o świadczenie usług. Zgodnie z art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Z art. 735 § 2 k.c. wynika, iż zasadą jest wynagrodzenie określone w umowie, a dopiero w razie postanowień umowy, stosuje się reguły w tym przepisie zawarte. Strony w § 9 umowy z dnia 26 sierpnia 2010 roku określiły sposób określenia wynagrodzenia powódki, przeto dla wyliczenia jego wysokości znajdował zastosowanie ten zapis umowy, uwzględniając sposób jego wykładni dokonany powyżej.

Mając powyższe na uwadze, odwołując się w pozostałym zakresie do argumentacji zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c. w pkt I wyroku

orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w pkt II na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Karol Ratajczak Alina Szymanowska

--	--	--