

Sygn. akt. I A Ca 592/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska-Gola
Sędziowie:	SA Lilla Mateuszczyk [spr.] SA. Alicja Myszkowska
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2013 r. na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko S. K.,

o zapłatę,

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 28 lutego 2013 r., sygn. akt X GC 634/12

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. zasądza od S. K. na rzecz A. W. kwotę 76.562,41 [siedemdziesiąt sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt dwa i 41/100] złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.841 [cztery tysiące osiemset czterdzieści jeden] złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala powództwo w pozostałej części”

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od S. K. na rzecz A. W. kwotę 1.400 [jeden tysiąc czterysta] złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 592/13

UZASADNIENIE

W sprawie z powództwa A. W. przeciwko S. K. o zapłatę kwoty 119.777,40 zł. stanowiącej umówioną między stronami prowizję powoda za doprowadzenie do zawarcia przez pozwanego umów najmu w Centrum Handlowym (...) w Ż. z firmami: R., P., (...), M. i K., Sąd Okręgowy, nakazem zapłaty z dnia 24 maja 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym, uwzględnił powództwo w całości, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu.

Po rozpoznaniu sprawy w zwykłym trybie na skutek złożonego przez pozwanego sprzeciwu, Sąd Okręgowy, wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r., zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 119.777,40 zł. z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd Okręgowy oparł na ustaleniach opisanych w uzasadnieniu wyroku. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne z tym uzupełnieniem, że – zgodnie z § 6 ust. 1 i 3 umowy stron, podstawą wynagrodzenia powoda, wynoszącego 10% rocznego czynszu najmu netto + podatek VAT, była kwota netto czynszu najmu wskazana w danej umowie najmu, pomniejszona o podatek VAT, opłaty eksploatacyjne, marketingowe i zniżki wynikające z zaangażowania kapitałowego w czasie trwania umowy najmu.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy dał Sądowi podstawę do przyjęcia, że – wbrew zarzutom pozwanego – łącząca strony umowa o usługi doradcze i pośrednictwo w najmie miała charakter umowy zlecenia, nie ma natomiast podstaw do przyjęcia, że strony zawarły nienazwaną umowę o komercjalizację obiektu handlowego. Powód wykonał swoje obowiązki wynikające z umowy, tj. przygotował projekty umów najmu, prowadził negocjacje z potencjalnymi najemcami i tak przygotowane oferty przedstawiał pozwanemu. Umowy z najemcami podpisywał pozwany, powód nie miał bowiem pełnomocnictwa pozwanego do tego rodzaju czynności. Umowa stron nie przewidywała obowiązku powoda zagospodarowania całej powierzchni obiektu ani też tego, by w pierwszej kolejności zawarta została umowa najmu z operatorem spożywczym – zarzuty pozwanego zgłaszane w tym przedmiocie Sąd uznał zatem za nieuzasadnione. Niezasadnie też pozwany oczekiwał, że powód będzie utrzymywał kontakty z najemcami po zawarciu z nimi umów najmu przez pozwanego, skoro umowa stron nie nakładała na powoda takiego obowiązku.

Powód nie ponosił też odpowiedzialności za ostateczną treść umów zawartych przez pozwanego z najemcami, skoro nie on, a pozwany był stroną tych umów i to pozwany podpisywał je, akceptując ich warunki. Nie znajduje zatem żadnego uzasadnienia argument pozwanego, że wskutek nienależytego wykonania umowy przez powoda poniósł on szkodę przez to, iż warunki zawartych umów najmu nie odpowiadały jego oczekiwaniom. Tym samym – za nieuzasadniony uznał Sąd zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia kwoty 164.574 zł. z należnością powoda dochodzoną pozwem, uzasadniany narażeniem go na utratę czynszu w związku z ustaleniem go na niższym niż oczekiwany poziomie w umowie z firmą (...) i uzgodnioną z tym najemcą koniecznością poniesienia kosztów prac wykończeniowych w jego lokalu. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że wynikłą stąd szkodę pozwanego zawinił powód, jeśli pozwany takie warunki umowy zaakceptował i umowę podpisał.

Nieuzasadniony był także zgłoszony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia powoda, liczony przez pozwanego od umówionych terminów płatności poszczególnych rat, uzależnionych od daty wystawienia faktury i ostatecznego terminu zakończenia inwestycji, skoro terminy te, w toku realizacji inwestycji, uległy przesunięciu. Datę wymagalności roszczenia powoda określa faktura wystawiona w dniu 12 grudnia 2011 r., zatem powoływany przez pozwanego dwuletni termin przedawnienia roszczenia z tej faktury upływał w dniu 12 grudnia 2013 r., pozew zaś został złożony w dniu 18 kwietnia 2012 r.

Od wyroku Sądu Okręgowego pozwany złożył apelację. Zaskarżając wyrok w całości zarzucił naruszenie:

- art. 233 § 1 kpc przez dowolną ocenę zeznań świadków powołanych przez pozwanego i przyjęcie, że wskazówki kierowane pod adresem powoda, a dotyczące wykonania umowy pośrednictwa, nie mają wpływu na sposób wykonania umowy i przyjęcie w związku z tym, że umowa została przez powoda należycie wykonana, a powód wypełnił swoje obowiązki i przez to nie uwzględnił zawinionego przez powoda wyrządzenia pozwanemu szkody i nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia,

- art. 56 w zw. z art. 737 kc przez nie zastosowanie tych przepisów i przyjęcie, że wskazówki adresowane do powoda nie były dla niego wiążące i nie wpływały na treść umowy, a w konsekwencji przyjęcie, że powód prawidłowo wykonał umowę, pozwany zaś nie poniósł z winy powoda szkody,

- art. 498 § 1 kc przez nie uznanie za skuteczne dokonanego przez pozwanego potrącenia jego wierzytelności z wierzytelnością powoda,

- art. 353¹ kc w zw. z § 6 ust. 3 umowy przez przyjęcie za prawidłowe wyliczenia przez powoda należności dochodzonej pozwem, choć przy uwzględnieniu sposobu obliczenia wynagrodzenia przewidzianego w § 6 ust. 3 umowy stron, winna to być kwota 76.562,41 zł. brutto.

W konkluzji pozwany wniósł o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o oddalenie powództwa w zakresie kwoty 43.214,99 zł. oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja pozwanego jest nieuzasadniona.

Pozwany utrzymuje, nie kwestionując zasady zgłoszonego przez powoda roszczenia, że z winy powoda, który nienależycie wykonywał swoje obowiązki nie realizując wskazówek pozwanego m.in. co do treści negocjowanych z przyszłymi najemcami umów, poniósł szkodę w wysokości 164.547 zł. Kwotę tą, wynikającą z uzyskania niższego niż oczekiwany czynszu [72.324 zł.] i poniesienia kosztów prac wykończeniowych [92.250 zł.], uzgodnionych ostatecznie w umowie z firmą (...), pozwany zgłosił do potrącenia z roszczeniem powoda.

Rozważenie tych zarzutów zacząć należy od przypomnienia, że powód nie został przez pozwanego wyposażony w pełnomocnictwo do zawierania umów najmu w jego imieniu. Pozwany zatem zastrzegł dla siebie dokonywanie czynności podpisywania umów z najemcami i czynności te wykonywał. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt c., d. i e. łączącej strony umowy, do obowiązków powoda jako pośrednika w znalezieniu najemców, należało opracowanie propozycji umów najmu, dobór najemców i uzyskiwanych stawek czynszu najmu oraz pośrednictwo przy podpisywaniu umów najmu na lokale użytkowe. Niesporną okolicznością w sprawie było, że powód opracował według wskazówek pozwanego projekt standardowej dla całego obiektu umowy najmu. Nie sposób jednak przyjąć, by do obowiązków powoda należało znalezienie tylko takich najemców, którzy bez negocjacji zaakceptują ten projekt. Pośredniczenie przez powoda w zawieraniu umów polegało na przedstawieniu potencjalnym najemcom oferty najmu i następnie pośredniczenie w negocjacjach między przyszłymi najemcami a pozwanym. W razie rozbieżności między ofertą a oczekiwaniem zainteresowanych najmem, ostateczną decyzję podejmował pozwany. Tak też było np. w przypadkach dotyczących firmy (...), M. i P.. Jeśli więc sam pozwany ostatecznie akceptował odstąpienia od opracowanego standardowego projektu umowy najmu [w tym warunek firmy (...) co do obniżenia o połowę wysokości czynszu wobec zawierania umowy w chwili, gdy obiekt nie był jeszcze skomercjalizowany w 85% oraz co do pokrycia kosztów prac wykończeniowych w lokalu wynajmowanym przez tą firmę], nie może obecnie zarzucać powodowi nie uwzględniania jego wskazówek co do ostatecznej treści zawartych umów.

Zawarta przez strony umowa miała charakter umowy zlecenia, była więc umową starannego działania, a nie umową rezultatu. Umowa ta nie zobowiązywała powoda do znalezienia najemców na określoną liczbę lokali, ani najemców o określonej branży, pozwany nie może więc przeciwstawiać zarzutu nie doprowadzenia do wynajęcia 85% lokali w obiekcie, bądź nie doprowadzenia do zawarcia umowy najmu z operatorem branży spożywczej – roszczeniu powoda objętego pozwem, którego co do zasady nie kwestionuje.

Z tych przyczyn przyjąć należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo uznał za nieuzasadniony zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia z należnością powoda kwoty 164.574 zł., wynikającej z pomniejszenia stawki czynszu w umowie z firmą (...) i poniesienia kosztów prac wykończeniowych w lokalu tego najemcy, te warunki umowy zostały bowiem uzgodnione przez samego pozwanego.

Za uzasadniony natomiast przyjąć należało zgłoszony przez pozwanego zarzut zawyżenia przez powoda jego należności i – mimo podniesienia tego zarzutu już w sprzeciwie od nakazu zapłaty – nie rozważenie go przez Sąd Okręgowy

Jak wynika z § 6 ust. 1 i 3 umowy stron, wynagrodzenie powoda stanowiło 10% rocznego czynszu najmu netto plus podatek VAT od każdej zawartej umowy najmu [ust. 1]. Czynsz najmu w wysokości netto, to czynsz wskazany w umowie najmu, pomniejszony o podatek VAT, opłaty eksploatacyjne, marketingowe i zniżki wynikające z zaangażowania kapitałowego w czasie trwania umowy najmu [ust. 3].

Jedynym przedstawionym przez powoda wyliczeniem jego wynagrodzenia jest faktura nr (...) z dnia 12 grudnia 2011 r., wystawiona na kwotę 119.777,40 zł. [dochodzoną pozewem] z tytułu prowizji od umów najmu zawartych z firmami: R., P., (...), M. i K.. We wszystkich przypadkach powód wyliczył swoje wynagrodzenie jako 10% kwoty stanowiącej iloczyn m² wynajętej powierzchni i stawki za 1 m², pomnożonej dalej przez 12 miesięcy, do której to wielkości doliczony został podatek VAT. Z wyliczenia tego nie wynika, by za podstawę tego rachunku powód przyjął czynsz w wysokości netto, tj. pomniejszony o wielkości wskazane w § 6 ust. 1 pkt 3 umowy stron.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany przedstawił wyliczenie prowizji powoda na kwotę 62.245,95 zł., a z podatkiem VAT – 76.562,41 zł., przeprowadzone zgodnie z § 6 ust. 3 umowy. Wyliczenia tego powód nie zakwestionował ani się w ogóle do niego merytorycznie nie odniósł poprzestając jedynie na stwierdzeniu, że wcześniej obliczał prowizję tak samo i pozwany tych obliczeń nie kwestionował. Kierując się zatem dyspozycją art. 230 kpc, Sąd Apelacyjny uznał za przyznany przez powoda fakt, że należna powodowi prowizja od umów ze wskazanymi wyżej najemcami, wynosi 76.562,41 zł. – jak w wyliczeniu pozwanego.

Zważywszy powyższe, Sąd Apelacyjny zmienił, na podstawie art. 386 § 1 kpc, zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną na rzecz powoda kwotę 119.777,40 zł. do kwoty 76.562,41 zł. – zgodnie z wnioskiem apelacji, w pozostałej zaś części powództwo oddalił jako nieuzasadnione z przyczyn wskazanych w pierwszej części rozważań. Z tych samych przyczyn oddalona została, na podstawie art. 385 kpc, apelacja powoda w pozostałej części.

Wobec częściowego uwzględnienia apelacji, rozstrzygnięcie o kosztach procesu zarówno przez Sądem I jak i II instancji, zostało oparte na art. 100 kpc – koszty te zostały między stronami rozdzielone stosownie do stopnia wygranej i przegranej każdej ze stron.