

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gulczyńska
Sędziowie:	SA Karol Ratajczak (spr.) SA Piotr Górecki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą w P.

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 czerwca 2012 r., sygn. akt IX GC 87/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 29.211 zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy dwieście jedenastie złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty;**
- 2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;**
- 3. kosztami procesu obciąża w całości powódkę i w związku z tym zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł;**

II. w pozostałym zakresie apelację oddala;

III. kosztami postępowań: apelacyjnego i kasacyjnego w całości obciąża powódkę i w związku z tym:

1. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 20.800 zł;

2. tytułem części nieuiszczonej opłaty od apelacji nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 53.263 zł.

K. Ratajczak M. Gulczyńska P. Górecki

Sygn. akt I ACa 1001/14

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., po skutecznym cofnięciu pozwu wobec A. F. M. V., domagał się zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. P. kwoty 1.294.462,28 zł z odsetkami od dnia 1 czerwca 2009 roku i kosztami procesu. Na żadaną kwotę złożyły się: kara umowna w wysokości 1.229.588,49 zł wyliczona w oparciu o art. 7 § 3 zawartej przez strony umowy o współpracy oraz zwrot poniesionych przez powoda kosztów poniesionych na wykonanie tej umowy w łącznej kwocie 64.903,79 zł.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 10 grudnia 2010 roku wydał w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający powództwo w całości.

Pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzucił, iż żądanie zapłaty kary umownej nie może być uwzględnione, gdyż kara umowna nie może być zastrzeżona na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania pieniężnego, a także kara umowna nie może być zastrzeżona na wypadek rozwiązania umowy zlecenia z ważnych przyczyn. Zdaniem pozwanego, także kara umowna została przez powoda określona niezgodnie z wolą stron, wyrażoną wyraźnie w treści art. 7 § 3 umowy. Pozwany, z ostrożności, z odwołaniem do art. 484 § 2 k.c. podniósł także zarzut rażącego wygórowania kary umownej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda 1.294.462,28 zł z ustawowymi odsetkami od 1 czerwca 2009 r. i kosztami procesu w kwocie 28.070,25 zł.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone z tych ustaleń wnioski prawne.

W dniu 1 lutego 2007 roku strony zawarły umowę o współpracy. Zamierzeniem pozwanego związanym z tą umową było zlecenie powodowi zabudowanie każdej z działek wskazanych w umowie budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowy.

Zgodnie z art. 2 § 1 umowy w celu realizacji w/w zamierzenia pozwany powierzył i zlecił powodowi na zasadzie wyłączności:

1. opracowanie koncepcji inwestycji na nieruchomości opisanej w art. 1 § 1 umowy;
2. wykonanie projektów budynków, o których mowa w art. 1 § 8 umowy;
3. występowanie w imieniu pozwanego na podstawie odrębnego pełnomocnictwa o pozwolenie na budowę;
4. przeprowadzenie kampanii reklamowej, której celem będzie pozyskanie klientów zainteresowanych nabyciem samodzielnych lokali mieszkalnych w budynkach, o których mowa w art. 1 § 8 umowy;
5. wykonanie wszelkich czynności mających na celu doprowadzenie do zawarcia przez pozwanego w kliencie wskazanym przez powoda umowy deweloperskiej wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego, wraz z niezbędnym gruntem, w budynku posadowionym na nieruchomości opisanej w art. 1 § 1 umowy;

6. wybudowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dwulokalowych w systemie generalnego wykonawstwa, przy czym szczegółowe postanowienia regulować miała odrębna umowa, zawarta według wzoru stanowiącego załącznik nr (...) do umowy;

7. wykonanie na koszt pozwanego prac związanych z uzbrojeniem działek, a także położeniem na drodze wewnętrznej kostki brukowej, szczegółowo określonych osobnym aneksem.

Zgodnie z art.4 § 1 umowy, po uzyskaniu przez powoda klientów zainteresowanych nabyciem samodzielnych lokali mieszkalnych, pozwany miał równocześnie podpisać z powodem umowę określoną w art. 2 § 1 ust.6 umowy o współpracy, a ze wskazanym klientem umowę deweloperską wybudowania i sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z niezbędnym gruntem. W umowie strony ustaliły również, że zadaniem powoda jest pozyskanie dla pozwanego klientów zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego za cenę nie niższą niż 3.500 zł za 1 m² powierzchni użytkowej plus koszt gruntu 120 zł za 1 m².

W art.7 § 3 umowy wskazano, że w wypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez pozwanego zobowiązuje się on zwrócić koszty poniesione przez powoda z tytułu wykonania zleconych przez pozwanego czynności, powiększonych o kwotę stanowiącą 30% ceny za 1 m² każdego z lokali mieszkalnych, wybudowanych, jak i niewybudowanych.

W związku z zawarciem umowy w okresie od lutego 2007 r. do listopada 2008 r. powód podejmował szereg działań mających na celu przygotowanie wspólnej inwestycji oraz pozyskanie klientów zainteresowanych zakupem lokali. Powód podejmował również działania związane z podłączeniem mediów do spornej nieruchomości oraz skablowaniem linii średniego napięcia. Powód prowadził wreszcie działania promocyjne dotyczące przedmiotowej inwestycji. Pismem z 3.10.2008r. pozwany wypowiedział umowę o współpracy z zachowaniem 30-dniowego okresu wypowiedzenia.

W następstwie działań podejmowanych w celu wykonania umowy powód poniósł następujące koszty:

- 14.076,46 zł za opracowanie techniczne projektów oraz opłaty związane z przygotowaniem projektów oraz procedurami administracyjnymi,
- 22.361,89 zł na zakup i publikację ogłoszeń dotyczących inwestycji i organizację reklamy w ramach targów nieruchomości oraz obsługi strony internetowej,
- 5.464,91 zł za usługi telefoniczne,
- 23.000,53 zł za wynagrodzenie zatrudnionych przez siebie pracowników lub osób świadczących usługi na podstawie umowy zlecenia.

Koszty te stanowiły jedynie część ogólnych wydatków, jakie poniósł powód w spornym okresie na wskazane wyżej cele. Powód realizował bowiem w okresie tym również inne inwestycje i w związku z tym obciążył pozwanego jedynie procentową częścią poniesionych kosztów.

Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych mających powstać na przedmiotowej nieruchomości w T. P. wynosi 1.729,26 m², co wynika między innymi z opinii biegłego S. K..

Dokonując powyższych ustaleń, Sąd Okręgowy powołał się również na dowody z dokumentów oraz z zeznań świadków oraz prezesa zarządu strony powodowej M. P., które uznał za wiarygodne. Sąd Okręgowy odmówił natomiast wiarygodności zeznaniom przesłuchanego w charakterze strony prezesa zarządu pozwanego A. F. M. de V.. Przedstawiciel pozwanego miał bowiem - według Sądu Okręgowego - ograniczoną wiedzę w kwestii współpracy stron, w szczególności co do działań podejmowanych przez powoda w związku z zawartą umową. Ponadto Sąd Okręgowy odmówił zeznaniom tym wiarygodności w części, w jakiej stanowiły one interpretację poszczególnych

zapisów umownych, albowiem nie znajdowały one potwierdzenia w innym wiarygodnym materiale dowodowym, stanowiąc jedynie - w ocenie Sądu - prywatną opinię tego przedstawiciela.

Mając powyższe ustalenia na uwadze, Sąd Okręgowy uznał powództwo w całości za uzasadnione. Żądanie pozwu dotyczyło, po pierwsze, zwrotu wydatków, jakie poniósł powód w związku z wykonywaniem umowy, i po drugie, żądania kary umownej. Według Sądu Okręgowego zawarta pomiędzy stronami umowa łączy w sobie elementy umowy o świadczenie usług oraz umów zlecenia oraz o dzieło. Ponadto zawiera również elementy umowy o roboty budowlane. W związku z tym w zakresie dotyczącym kary umownej zastosowanie zdaniem Sądu Okręgowego miały ogólne przepisy dotyczące zobowiązań, a nie – jak wskazywał pozwany – art. 746 k.c.

Pozwany wnosząc o oddalenie powództwa w części dotyczącej żądania zapłaty kary umownej podnosił między innymi, że zapis art. 7 § 3 umowy, który stanowił podstawę żądania kary umownej, sprzeczny jest z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, a w konsekwencji z mocy art. 58 k.c. nieważny. Zgodnie z tym zapisem w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez pozwanego zobowiązuje się on zwrócić koszty poniesione przez powoda z tytułu wykonania zleconych czynności, powiększonych o kwotę stanowiącą 30 % ceny za 1m² każdego z lokali mieszkalnych, wybudowanych, jak i niewybudowanych. Pozwany podniósł, że jego obowiązki ograniczały się do zapłaty, a zatem były świadczeniem pieniężnym, którego niewykonanie nie może być objęte karą umowną. Sąd Okręgowy tego stanowiska nie podzielił stwierdzając, że obowiązki umowne pozwanego nie ograniczały się wyłącznie do dokonania zapłaty. Pozwany oprócz zapłaty na rzecz powoda miała w umowie zastrzeżone także inne obowiązki np. zatwierdzenie przygotowanej przez powoda koncepcji inwestycji, podpisanie z powodem umowy określonej w art. 2 § 1 ust.6 umowy, a ze wskazanym przez powoda klientem podpisanie umowy deweloperskiej.

Nie nasuwał też zastrzeżeń - zdaniem Sądu – sposób wyliczenia przez powoda kary umownej. Dochodząc kary umownej powód był zdania, że należy odnieść się do ogólnej powierzchni lokali wybudowanych i niewybudowanych. Pozwany z kolei stał na stanowisku, że powierzchnia lokali jest bez znaczenia, a kara umowna powinna wynosić 30% ceny za 1 m². Podpisujący w imieniu pozwanego umowę prezes zarządu uważał natomiast, że kara umowna powinna wynosić 30.000 zł, to jest 30% ceny metra (2.500 zł) x 26 miejsc do budowy. Zdaniem Sądu Okręgowego zapis dotyczący kary umownej jest jasny i precyzyjny i nie ma podstaw do wykładni tego zapisu. W świetle tego zapisu racje ma – według Sądu Okręgowego – powód, że podstawą ustalenia wysokości kary umownej jest powierzchnia wszystkich lokali i to wybudowanych jak i niewybudowanych. Tym samym za prawidłowe uznać należy określenie przez powoda wysokości kary umownej na 1.229.588,49 zł .

Ponadto ze względu na treść umowy nie było podstaw, aby kwestionować przyjętą przez powoda cenę za 1 m² powierzchni.

Nie było też zdaniem Sądu Okręgowego podstaw do miarkowania kary umownej, o co również wnosił pozwany. Nie zachodziły bowiem przewidziane w art.484 § 2 k.c. przesłanki uzasadniające obniżenie kary umownej.

Sąd Okręgowy stwierdził również, iż uzasadnione jest również żądanie zapłaty kwoty 64.903,79 zł z tytułu kosztów poniesionych przez powoda celem realizacji umowy. Podstawą tego żądania jest również art.7 § 3 umowy. Powód w pozwie szczegółowo opisał wszystkie podejmowane przez siebie działania w związku z realizacją umowy i Sąd uznał, że koszty związane z tymi działaniami zostały przez powoda dostatecznie wykazane. Zdaniem Sądu Okręgowego nie budzi wątpliwości związek tych działań z umową z 1 lutego 2007 r., jak również to, że działania takie były wykonane, a koszty przez powoda – poniesione. Potwierdził to cały szereg dokumentów przedłożonych przez powoda, jak również zeznania przesłuchanych sprawie świadków.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył apelacją pozwany zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 746 k.c. w związku z art.750 k.c. przez błędne ustalenie charakteru łączącej strony umowy i uznanie, że strony zawarły umowę o świadczenie usług, art. 58 § 1 k.c. w związku z art.483 k.c. i w związku z art. 233 § 1 k.c. przez błędne ustalenie, że strony zastrzegły karę umowną za niespełnienie świadczenia niepieniężnego, art.38 k.c. przez uznanie, że wola jednego członka zarządu pozwanego, działającego w tym charakterze przy podpisywaniu umowy

stanowi wyłącznie jego prywatną opinię oraz naruszenie art.233 § 1 k.p.c., przez między innymi dokonanie wadliwej oceny dowodów i ustalenie, że zastrzeżenie wysokości kary umownej uzależnione jest od łącznej ceny powierzchni wszystkich planowanych lokali oraz ustalenie, że powód wykazał poniesienie określonych kosztów w celu realizacji umowy stron.

Z powołaniem na powyższe skarżący wnioskował o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym również kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 17 grudnia 2012 roku zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Nadto zasądził od powoda na rzecz pozwanego 15.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) kwotę 54.724 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji.

Sąd Apelacyjny zaaprobował dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia, uznając te ustalenia za własne, za wyjątkiem tych jednak ustaleń z których wynika, że strony zastrzegając w umowie karę umowną miały na myśli jej wyliczenie od całości powierzchni wszystkich lokali, zarówno wybudowanych, jak i niewybudowanych, jak również za wyjątkiem ustaleń, że powód wykazał poniesienie określonych kosztów w celu realizacji umowy stron. Sąd Apelacyjny nie zgodził się również częściowo z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną charakteru prawnej zawartej między stronami umowy.

Sąd Apelacyjny podzielił też stanowisko przedstawione przez pozwanego, że zobowiązanie ze strony pozwanego miało charakter pieniężny i jedynie z tego charakteru zobowiązania mogła wyniknąć dla powoda ewentualna szkoda. Czynności o charakterze niepieniężnym, a więc zastrzeżenie przygotowanej przez powoda koncepcji inwestycji oraz podpisanie umowy określonej w art.2 § 1 ust.6 umowy i umowy deweloperskiej miały w stosunku zasadniczego zobowiązania pozwanego, sprowadzającego się do świadczenia pieniężnego, charakter drugorzędny i nie mogły stanowić bezpośredniego źródła ewentualnej szkody powoda. Kara umowna jest formą odszkodowania, w omawianym zaś wypadku szkoda wyniknąć mogła jedynie z faktu niezapłacenia należności zgodnie z umową czyli z niewykonania zobowiązania o charakterze pieniężnym, a nie z innych czynności, na jakie powołał się Sąd Okręgowy. Gdy zaś chodzi o zobowiązania pieniężne, to nie jest możliwe zastrzeżenie od nich kary umownej, co wynika z treści art. 483 § 1 k.c.

Po dokonaniu wykładni treści zapisu § 7 pkt 3 umowy o współpracy Sąd Apelacyjny uznał, że nie zasługuje na uwzględnienie żądanie zapłaty kwoty 1.229.558,49 zł tytułem „kary umownej”, a w każdym razie – w wypadku przyjęcia, że zastrzeżenie kary umownej co do zasady było uzasadnione – do uznania w tej części powództwa za uzasadnione jedynie do 30.000 zł zgodnie z interpretacją umowy przedstawioną w zeznaniach przedstawiciela pozwanego. Brak również podstaw do uwzględnienia powództwa w części dotyczącej żądania zwrotu poniesionych przez powoda kosztów, gdyż w ocenie Sądu Apelacyjnego nie zostały one przez powoda wykazane.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 21 maja 2014 roku uchylił opisany wyrok i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy wskazał, że w orzecznictwie dopuszcza się możliwość skutecznego zastrzeżenia kary umownej również na wypadek odstąpienia od umowy, bez względu na charakter świadczeń, do jakich zobowiązały się strony umowy, od której się odstępuje. Na uzasadnienie tego stanowiska wskazuje się, że z chwilą odstąpienia od umowy powstaje – ex lege- między stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie, o którym mowa w art. 494 k.c.

W świetle argumentacji Sądu Apelacyjnego nie jest jasne, czy roszczenie powódki zostało poddane cenie przez pryzmat przesłanek kary umownej zastrzeżonej na wypadek niewykonania zobowiązania pieniężnego, czy też przewidzianej na wypadek odstąpienia od umowy.

Sąd Najwyższy wskazał nadto, że wykładnia zapisu art. 7 § 3 umowy winna uwzględniać kontekst wszystkich postanowień umowy, w tym metodę, którą strony posłużyły się przy określeniu sposobu podziału zysku ze sprzedaży lokali wybudowanych w wyniku wspólnego przedsięwzięcia.

Z końcowej części uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wynika, że wobec treści podstawy kasacyjnej oraz wniosku o zmianę w zakresie rozstrzygnięcia odnoszącego się do kary umownej w kwocie 1.229.558,49 zł wyrok Sądu Apelacyjnego podlegał uchyleniu w części orzekającej o żądaniu zapłaty wskazanej kary umownej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd Apelacyjny strony podtrzymały swe dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Z sentencji wyroku Sądu Najwyższego nie wynika, aby wyrok został uchylony jedynie w części dotyczącej kwoty 1.229.558,49 zł pomimo, że uzasadnienie tego wyroku, z odwołaniem się do wartości przedmiotu zaskarżenia oraz wniosków skargi kasacyjnej wskazuje, że intencją Sądu Najwyższego było uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania jedynie w tym zakresie.

Skoro kwota 64. 903,79 zł, co do której także Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 17 grudnia 2012 roku powództwo oddalił, nie została zaskarżona w skardze kasacyjnej powoda, wyrok w tym zakresie jest już prawomocny. Nie ma zatem potrzeby odnoszenia się ponownie do tej części roszczenia, a przedmiotem ponownego rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny była jedynie ocena zasadności apelacji w części kwestionującej zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 1.229.558,49 zł z odsetkami oraz związane z nim orzeczenie o kosztach procesu.

Dokonując ponownej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć czy zgodnie z twierdzeniem pozwanego zawarta przez strony dnia 1 lutego 2007 roku umowa o współpracy to umowa o świadczenie usług, czy też umowa nienazwana. W wypadku bowiem zakwalifikowania tej umowy zgodnie ze stanowiskiem pozwanego, należałoby dalej rozważać zastosowanie art. 746 k.c. w zw. z art. 750 k.c., w tym czy rozwiązanie umowy przez pozwanego nastąpiło z ważnych przyczyn. W ocenie Sądu Apelacyjnego, zawarta przez strony w dniu 1 lutego 2007 roku umowa została przez Sąd Okręgowy prawidłowo zakwalifikowana jako umowa nienazwana, w której w istotnym zakresie występowały jedynie elementy umowy o świadczenie usług. Była to bowiem umowa wzajemna, w której również pozwany, oprócz obowiązku zapłaty powodowi wynagrodzenia miał określone obowiązki (zawarcie umów według treści określonej załącznikami nr 1 i 4), od których zależało prawidłowe jej wykonanie i osiągnięcie zakładanego przez strony celu umowy. Poza tym, zgodnie z art. 2 § 1 umowy pozwany miał w niezwłocznie zatwierdzić projekt inwestycji. A contrario, mógł tego projektu także nie zatwierdzić, co jednak dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma istotniejszego znaczenia. Obowiązki te, poza tym wynikającym z art. 2 § 1 wykraczały poza normalny, wynikający z art. 354 § 2 k.c. obowiązek współdziałania przy umowie o świadczenie usług. W szczególności określony w art. 4 § 1 umowy obowiązek podpisania umowy z osobami trzecimi – klientami nie może być traktowany jako obowiązek współdziałania przy wykonywaniu umowy o świadczenie usług.

W związku z tym, że zawarta przez strony umowa nie może być traktowana jak umowa o świadczenie usług, powoływany przez pozwaną zapis art. 746 k.c. w zw. z art. 750 k.c. nie mógł znaleźć w sprawie zastosowania.

Zgodnie z zapisem art. 7 § 3 umowy: „W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Zleceniodawcę, Zleceniodawca zobowiązuje się zwrócić koszty poniesione przez Zleceniobiorcę z tytułu wykonania zleconych przez Zleceniodawcę czynności, powiększonych o kwotę stanowiącą 30% ceny za 1m² każdego z lokali mieszkalnych – wybudowanych i niewybudowanych”. Z treści powyższego zapisu umownego wynika, że zastrzeżenie kary umownej zostało przez strony poczynione na wypadek rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez pozwanego. Co do zasady, co wynika z wydanego w sprawie uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2014 roku oraz powołanych w nim innych poglądów wyrażonych w judykaturze, dopuszczane było uregulowanie zawarte w art. 7 § 3 umowy przewidujące karę umowną dla pozwanego, który odstąpiłby od umowy.

Skoro, na co zwrócono już uwagę powyżej, przy ocenie charakteru prawnego umowy o współpracy z dnia 1 lutego 2007 roku, obowiązki pozwanego, na etapie wykonywania umowy, na którym doszło do odstąpienia od umowy miały nie tylko pieniężny charakter, co do zasady zatem zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy było skuteczne. Powód może domagać się zatem jej zapłaty, według zasad określonych w umowie, w jej art. 7 § 3.

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, w ocenie Sądu Apelacyjnego zapis art. 7 § 3 umowy nie jest jasny i w oparciu o jego treść nie można przyjąć za powodem, że kara umowna w nim przewidziana stanowić winna iloczyn kwoty 2.500 zł netto (brutto 2.675 zł) i łącznej powierzchni budynków (liczonej w m²) stanowiącej 1.532,28 m², czyli 1.229.558,49 zł.

Zwrócić należy uwagę na to, że w innych postanowieniach umownych strony używały różnych sformułowań przy określaniu powierzchni lokali, i to przy określaniu bądź ceny lokalu, przyszłego zysku pozwanego, bądź wynagrodzenia powoda.

I tak w art. 4 § 2 umowy strony postanowiły: „Zadaniem Zleceniobiorcy jest pozyskanie dla Zleceniodawcy klienta/klientów zainteresowanych nabyciem lokalu mieszkalnego za cenę nie niższą niż 3.500 zł za m² netto powierzchni użytkowej lokalu plus koszt gruntu liczony 120,00 zł za m² i gwarantującą Zleceniodawcy zysk w wysokości nie mniejszej niż 1000 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, stanowiący różnicę pomiędzy ceną uzyskaną od klienta za 1m² powierzchni lokalu a kosztami Zleceniobiorcy związanymi z wybudowaniem 1m² lokalu mieszkalnego, przy czym zysk Zleceniodawcy będzie wynosił zawsze 1000 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu, bez względu na osiągniętą cenę”.

Art. 5 § 1 umowy strony nadały brzmienie: „Tytułem zapłaty za czynności zlecone Zleceniobiorcy, o których mowa w art. 2 § 1 pkt 1-6, Zleceniodawca gwarantuje zleceniobiorcy za 1m² wybudowanego lokalu, wynagrodzenie odpowiadające kosztom wybudowania przez Zleceniobiorcę 1 m² lokalu i nie mniej niż 2.500 zł za 1m² netto, z zastrzeżeniem § 2”, zaś art. 5 § 2 ma treść następującą: „W przypadku pozyskania przez Zleceniobiorcę klienta/klientów zainteresowanego/ych nabyciem samodzielnego/ych lokalu/i mieszkalnego/ych w budynkach, o mowa w art. 1 § 8 umowy, za cenę wyższą niż przewidziana w art. 4 § 2, Zleceniobiorcy należy się wynagrodzenie, o którym mowa w art. 5 § 1, powiększone o uzyskaną nadwyżkę za 1 m² netto”.

W przytoczonych powyżej zapisach umownych strony używają wprost sformułowania, że zysk pozwanego wyniesie co najmniej 1000 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu (art. 4 § 2), bądź też określają wynagrodzenie powoda odpowiadające poniesionym przez niego kosztom, jednak nie mniej niż 2.500 zł za 1m² powierzchni użytkowej (art. 5 § 1).

Powyzsze zapisy są bardziej jednoznaczne od spornego art. 7 § 3 umowy, bo z ich konstrukcji oraz tego, że odnoszą się do wynagrodzenia trzeba wyprowadzić wnioski, że ogólne cena oraz wynagrodzenie, o których mowa w art. 4 § 2 oraz 5 § 1 i 2 umowy stanowić miały iloczyn powierzchni użytkowej lokali oraz kwot w nich podanych.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku uchylającego wskazał, aby przy określaniu wysokości kary umownej wziąć także pod uwagę ewentualny zysk, który strony miały uzyskać w wyniku sprzedaży lokali wybudowanych w wyniku wspólnego przedsięwzięcia. W przypadku powoda zysk ten trudno oszacować, bowiem jak wynika z art. 5 § 1 umowy wynagrodzenie powoda miało być równe poniesionym przez niego kosztom, nie mniej jednak niż 2.500 zł netto za m² powiększone o ewentualną nadwyżkę ponad kwotę sprzedaży lokalu ponad 3.500 zł za m². Teoretycznie powód mógł nie uzyskać wcale zysku, gdyby poniesione przez niego koszty były równe lub wyższe niż 2.500 zł za m², zaś ceny sprzedanych lokali nie byłyby wyższe niż 3.500 zł za m². Co do powoda, jego zysk ze wspólnej umowy wynieść miał po 1.000zł za m² powierzchni sprzedawanego lokalu. Zysk w ten w obu przypadkach był hipotetyczny, ale sposób jego obliczenia nie miał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sprawie podstawowego znaczenia. Znaczenie takie pomocniczo miałby, gdyby ustalić zgodną wolę stron przy interpretacji zapisu art. 7 § 3 umowy.

Nie ulega bowiem wątpliwości, że podobne zagadnienia zostały w umowie opisane w różnych zapisach umowy nie w taki sam sposób, co może świadczyć o tym, że strony poszczególnym, podobnym zapisom umownym nadawały inne znaczenie. Tak więc aby ustalić rzeczywistą wolę stron przy interpretacji zapisu art. 7 § 3 umowy należało sięgnąć do zasad wykładni oświadczeń woli zawartych w umowach określonych w art. 65 § 2 k.c.

Zgodnie z zapisem art. 65 § 2 k.c., interpretacja umowy powinna polegać na badaniu raczej zgodnego zamiaru stron i celu umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W piśmiennictwie przyjmuje się tzw. kombinowaną metodę wykładni tego przepisu. Za tą metodą opowiada się nie tylko doktryna prawa cywilnego, ale i judykatura (zob. przykładowo wyrok SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, LEX nr 274245). Metoda, o której w tym miejscu mowa, zakłada interpretację oświadczeń woli uwzględniającą jednoczesną realizację dwóch wartości: konieczność respektowania woli podmiotu składającego oświadczenie i potrzebę ochrony zaufania osób trzecich do treści złożonego oświadczenia.

Znaczenie kombinowanej metody wykładni podkreślił Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSN 1995, nr 12, poz. 168. Analiza uchwały dokonana przez A. S. wskazuje, że w świetle stanowiska Sądu Najwyższego należy wyróżnić dwie fazy stosowania tej metody. W pierwszej z nich decydujące znaczenie należy przyznać rzeczywistej woli stron. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przypisywały złożonemu oświadczeniu takiego samego znaczenia, należy przejść do drugiej fazy, w której w sposób obiektywny ustala się właściwe znaczenie oświadczenia, biorąc pod uwagę, jak adresat oświadczenia rozumiał jego sens i jak powinien ten sens rozumieć (zob. A. Szpunar, W sprawie wykładni zobowiązania wekslowego, PPH 1996, nr 4, s. 10).

W podobnym duchu wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 lipca 2013 roku, IV CSK 1/3 (LEX nr 1375459), który przyjął, że wątpliwości interpretacyjne, które nie dają się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst je wywołujący (in dubio contra proferentem). Ryzyko nie dających się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli niejasności tekstu umowy powinna ponieść ta strona, która tekst zredagowała.

Jak wynika z zeznań prezesa zarządu pozwanego A. F. M. de V. umowa o współpracy z dnia 1 lutego 2007 roku została w całości przygotowana przez powoda, zaś on przed jej podpisaniem prowadził negocjacje. Zeznał on także, że analizował sporny obecnie art. 7 § 3 umowy i zrozumiał zawarty w nim tekst w ten sposób, że kara umowna miała wynieść 30% z ceny m², tj. z 2.500 zł i wyszła mu łączna kwota kary umownej w wysokości około 30.000 zł. Ryzyko takiej kary umownej zaakceptował. W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko prezesa zarządu pozwanego wydaje się być zrozumiałe, bowiem mało racjonalne i na pewno niezgodne z interesem reprezentowanej przez niego spółki byłaby akceptacja przez niego kary umownej w wysokości 30% iloczynu łącznej powierzchni i wartości 2.500 zł netto m² lokali za rozwiązanie umowy lub odstąpienie od niej, w każdym przypadku. Oznaczałoby to, że godził się on na zapłatę tak wysokiej kary umownej także w sytuacji, gdy do odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania doszłoby na skutek działań lub zaniechań powoda.

Powód w istocie nie wypowiedział się co do tego, kto przygotował projekt umowy, ale wydaje się być oczywistym, że projekt ten przygotował właśnie, powód, który miał już doświadczenie w prowadzeniu podobnych inwestycji. Za tym, że projekt umowy przygotował powód świadczy także fakt, iż w zasadzie identycznej treści umowę w dniu 20 marca 2007 roku, tym, że dotyczącą innych działek zawarł powód z K. Ł.. W umowie tej zapis art. 7 § 3 o karze umownej jest identyczny jak w zawartej przez strony umowy o współpracy; tej samej treści są również przytoczone powyżej zapisy art. 4 § 2 oraz art. 5 § 1 i 2 obu umów.

Nie ulega wątpliwości, że zapis art. 7 § 3 nie jest jednoznaczny, a strony w toku procesu dokonywały jego zupełnie odmiennej interpretacji. Z zeznań stron wynika, że również na etapie negocjacji oraz podpisywania umowy, każda ze stron inaczej ten zapis interpretowała, a tym samym dokonywała innego wyliczenia przyszłej, ewentualnej kary umownej.

Skoro wykładnia językowa zapisu art. 7 § 3 umowy z dnia 1 lutego 2007 roku w powiązaniu z jej zapisami art. 4 § 2 oraz art. 5 § 1 i 2 nie pozwala na ustalenie zgodnego zamiaru stron co do sposobu obliczenia, w tym samym wysokości kary umownej w wypadku rozwiązania umowy przez pozwanego lub odstąpienia od niej, to w świetle wykładni art. 65 § 2 k.c. dokonanej w powołanych wyżej poglądach piśmiennictwa decydujące znaczenie należy dać znaczeniu spornego zapisu umowy nadanego w istocie mu przez pozwanego, za którego działał prezes zarządu A. F. M. de V..

Należy jednak zwrócić uwagę na to, że w spornym zapisie art. 7 § 3 umowy strony posługiwały się pojęciem ceny, a nie wynagrodzenia, a wynagrodzenie pozwanego określone zostało w art. 5 § 1 umowy (z zastrzeżeniem dokonany w § 2) na kwotę 2.500 zł za m² lokalu. O cenie mowa jest natomiast w art. 4 § 2 i wynieść ona miała 3.500 zł za m². Dlatego też cena z art. 4 § 2, a nie wynagrodzenie z art. 5 § 1 winno stanowić podstawę do wyliczenia należnej powodowi kary umownej.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Apelacyjnego należna powodowi kara umowna winna stanowić 30 % z ceny m² czyli z 3.500 zł tj. 1.050 zł x 26 lokali co daje kwotę 27.300 zł netto, czyli 29.211 brutto (do kwoty 27.300 zł dodano podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu, w którym zapłata kary umownej stała się wymagalna). Kwotę tę w oparciu o przepis art. 481 kc. w zw. z art. 455 kc. pozwany winien zapłacić powodowi z odsetkami od dnia następnego, po którym upływał termin zapłaty określony w skierowanym przez powoda do pozwanego wezwaniu do zapłaty z dnia 22 maja 2009 roku.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w pkt I.1. zasądzając powodowi kwotę 29.211 zł z odsetkami od dnia 1 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty. Dalej idące powództwo zostało oddalone (pkt I.2), zaś kosztami postępowania na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c. został obciążony powód, bowiem pozwany uległ ze swym stanowiskiem tylko w nieznacznej części (pkt I.3). Zasądzona pozwanemu kwota kosztów zastępstwa procesowego określona została na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz zasad ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (DZ.U. Nr 163, poz.1349 ze zm.).

Dalej idąca apelacja na podstawie art. 385 k.p.c. została oddalona (pkt II wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego oraz orzeczono w pkt III podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c. obciążając nimi w całości powoda, bowiem pozwany uległ ze swym stanowiskiem tylko w nieznacznej części. Na zasądzoną powodowi w pkt III kwotę złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 10.800 zł (po 5.400 zł za postępowania apelacyjne i kasacyjne) oraz opłata od apelacji uiszczona przez pozwanego w do kwoty 10.000 zł.

Nadto, w pkt III.2. orzeczono na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych o pozostałych, dotychczas nieuiszczonych kosztach sądowych – części opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwany został zwolniony.

K. Ratajczak M. Gulczyńska P. Górecki