

Sygn. akt I C 447/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie – Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący sędzia Sądu Okręgowego Przemysław Jagosz

Protokolant prac. sąd. Natalia Indyka

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2020 r., w Olsztynie, na rozprawie,

sprawy z powództwa **J. L.**

przeciwko **K. K. i E. K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów procesu w kwocie 5 400 zł.

Sygn. akt I C 447/19

UZASADNIENIE

Powód J. L. żądał od pozwanych E. K. i K. K. zapłaty kwoty 101 376,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że powyższych należności dochodzi w związku z niewywiązaniem się przez pozwanych z łączącej ich umowy zlecenia z dnia 22 sierpnia 2013 r., w której to powodowi zlecono podejmowanie czynności procesowych w sprawie toczącej się przed sądem, w I i II instancji. Powód jako adwokat, w zakresie powyższej umowy, miał zawierać ugody lub umowy oraz składać wszelkie oświadczenia w imieniu zleceniodawców. Przysługiwało mu za to wynagrodzenie w kwocie 3000 zł + VAT za I instancję i 1500 zł + VAT za II instancję.

W późniejszym aneksie do tej umowy, z dnia 15 lipca 2014 r., do § 5 dodano punkt 4 i 5. Punkt 4 mówił o tym, że powodowi w przypadku zbycia nieruchomości gruntowej opatrzonej księgą wieczystą KW nr (...), będącej współwłasnością obojga pozwanych, przysługuje wynagrodzenie w wysokości 10 % plus 23 % VAT ceny uzyskanej przez pozwanych. Natomiast punkt 5 zawierał pełnomocnictwo do rokowań w sprawie zbycia nieruchomości i oświadczenie pozwanych, że udzielił pełnomocnictwa notarialnego do jej sprzedaży.

Pozwani dokonali zbycia nieruchomości na własną rękę, zgodnie z aktem notarialnym w dniu 15 października 2015 r., a gdy powód dowiedział się o tym, z dniem 1 lipca 2016 r. zostało mu wypowiedziane pełnomocnictwo.

Dnia 18 lipca 2016 r. powód wystosował do pozwanych zleceniodawców wezwanie do zapłaty kwoty 101 376,60 zł, czyli równowartości 10% wartości uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości pozwanych wraz z 23% podatku VAT.

Wspomniana wartość, na podstawie aktu notarialnego, opiewała na kwotę 824 200 zł. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi.

(pozew k. 4-9)

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazali, że aneks do umowy z dnia 15 lipca 2014 r. podpisany był w związku z możliwością zakończenia przez ugodę sporu toczącego się w ich sprawie przed sądem. Ugoda przewidywała, że Gmina O. występująca w tamtej sprawie jako pozwany nabędzie na własność nieruchomości gruntową E. K. i K. K., będącymi w tamtej sprawie powodami. Postanowienia te nie obejmowały jednak całości ich nieruchomości, gdyż spór dotyczył tylko jej części. W razie zawarcia umowy sprzedaży uzyskana cena miała wyczerpać wszystkie roszczenia wobec Gminy.

Propozycja ugody została przygotowana przez powoda J. L. i wpłynęła do sądu 20 stycznia 2014 r. Pozwani twierdzą, że w związku z odmową jej zawarcia, nic nie stało na przeszkodzie sprzedaży części przedmiotowej nieruchomości, czego ostatecznie dokonali w wyniku własnych starań, bez udziału powoda.

Powód przy zawieraniu umowy sprzedaży nie uczestniczył na jakimkolwiek etapie, a jako podstawę prawną żądania wskazał zawartą umowę zlecenia, która była typową umową na wykonywanie czynności pełnomocnika procesowego w toczącym się procesie sądowym. Dodatkowe wynagrodzenie obejmowało jedynie sytuację, w której doszłoby do kupna przedmiotowej nieruchomości przez Gminę O. i jednoczesnego zakończenia sporu. Warunki do powstania roszczenia ostatecznie nie ziściły się, a o propozycji ugody, będącej źródłem aneksu, powód zupełnie nie wspomina, zastępczo nazywając ją „zmienioną sytuacją”.

Pozwani wskazali nadto, że pełnomocnictwo zostało wypowiedziane powodowi nie w związku z zawarciem przez nich umowy sprzedaży, lecz w związku z utratą posiadanych przez powoda uprawnień zawodowych do występowania przed sądem jako adwokat.

(odpowiedź na pozew k. 31-35)

Sąd ustalił, co następuje:

Dnia 22 sierpnia 2013 r. w O. powód w ramach wykonywania zawodu adwokata zawarł z pozwanymi umowę zlecenia.

W § 1 tejże umowy oświadczone, że w Sądzie Rejonowym w O. pod sygnaturą (...)toczy się postępowanie z powództwa zleceniodawców przeciwko Gminie O. o przywrócenie stanu poprzedniego. W dalszych częściach postanowiono, że podejmowanie czynności procesowych w powyższej sprawie, w tym reprezentowanie zleceniodawców przed sądami, składanie wszelkich wniosków, pism, oświadczeń oraz zawieranie ugód lub umów zleca się powodowi. Pełnomocnictwo miało wiązać strony do czasu zakończenia czynności procesowych w sprawie(...)w I i II instancji.

Wynagrodzenie powoda zostało określone w § 5 umowy zlecenia i opiewało na kwotę 3000 zł + VAT za prowadzenie sprawy w I instancji i 1500 + VAT w II instancji. Wynagrodzenie za czynności w I instancji zostało zapłacone przez zleceniodawców zgodnie z umową.

Sprawa (...) tocząca się przed Sądem Rejonowym w O. od 2012 r. nie została zakończona do dnia orzekania w niniejszej sprawie. Dotyczy ona nieruchomości należących do pozwanych, a konkretnie działek nr (...), które zostały w pewnej części zalane wodą. Do zalania miało dojść na skutek wybudowania przez Gminę O. na działce sąsiedniej do działek pozwanych, kolektora wodnego. Pozwani, reprezentowani w tej sprawie przez powoda, domagali się od Gminy usunięcia metalowych elementów kolektora, które w głównej mierze miały powodować ten stan.

Stanowisko Gminy było takie, że nie usunie elementów urządzenia, gdyż byłoby to ekonomicznie nierentowne i niewspółmierne. Wobec tego pojawiła się propozycja takiego rozwiązania sporu, że Gmina kupi od pozwanych całą nieruchomość.

Dnia 18 stycznia 2014 r. powód, działający w sprawie (...) jako pełnomocnik pozwanych, wystosował do Sądu Rejonowego w (...) pismo procesowe z propozycją ugody z Gminą O., która miałaby zakupić od E. K. i K. K. nieruchomość niezabudowaną- działka nr (...) obręb (...) o łącznej pow. 6,4667 ha opisaną w księdze wieczystej KW (...) za cenę 7 976 674,00 zł. Podstawą do określenia wartości rynkowej nieruchomości miał być Operat Szacunkowy z dnia 8 stycznia 2014 r. (propozycja ugody k. 39-40)

W dniu 17 lutego 2014 r. powód wysłał ten sam operat wraz z informacją o chęci sprzedaży przedmiotowej nieruchomości przez pozwanych do innej osoby. (pismo- k. 15)

Powód informował przy tym pozwanych o możliwości zmiany żądań i podwyższenia wartości przedmiotu sporu w sprawie (...), z czym miała wiązać się konieczność uzupełnienia opłaty sądowej oraz podniesienia jego wynagrodzenia. Ostatecznie jednak do takiej zmiany nie doszło. (zeznania powoda, zeznania pozwanego- protokół k. 77-79)

Strony w dniu 15 lipca 2014 r. podpisały natomiast aneks do umowy zlecenia. Do § 5 umowy dodano punkt 4, w którym ustalono, że w przypadku zbycia nieruchomości gruntowej położonej w O. przy ul. (...), nr działek (...), KW nr (...), stanowiącej współwłasność zleceniodawców, powodowi będącemu pełnomocnikiem w sprawie przysługuje wynagrodzenie w wysokości 10 % + 23 VAT uzyskanej kwoty przez współwłaścicieli. W dodanym punkcie 5 udzielono powodowi pełnomocnictwa do rokowań w sprawie zbycia tej nieruchomości i obiecano udzielenie mu pełnomocnictwa notarialnego do jej sprzedaży. (umowa zlecenia k. 12, aneks do umowy k. 13)

Umowę pierwotną, jak i aneks do niej, sporządził w całości powód, a pozwani nie wprowadzali do nich żadnych zmian. Aneks został podpisany dopiero 15 lipca 2014 r., chociaż możliwość ugody zaistniała już w styczniu 2014 r. Podyktowane to było tym, że strony musiały czekać na powrót pozwanej E. K. z K. gdzie przebywa na stałe, aby mogła osobiście podpisać dokument. (zeznania powoda, protokół – k. 77-79)

W dalszym toku zdarzeń, wskazane w aneksie działki o numerach (...) podzielono w taki sposób, że działka nr (...) została podzielona na działki (...), a działka nr (...) dodatkowo została podzielona na działki (...). (bezsporne, protokół rozprawy k. 77-79)

Dnia 15 października 2015 r. pozwani dokonali sprzedaży części nieruchomości gruntowej oznaczonej w KW nr (...), a dokładniej działki o numerze (...). Za powyższe uzyskali cenę 824 200,00 zł.

(akt notarialny k. 16-21)

Pozwani w dniu 1 lipca 2016 r. wystosowali do powoda pismo z wypowiedzeniem wszelkich zawartych z nim umów o świadczenie usług adwokackich, jak również udzielonego mu pełnomocnictwa do prowadzonych przez niego spraw, m.in.:

- sprawy o zatwierdzenie projektu budowlanego oraz udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji „Budowa dróg dojazdowych do (...) Parku (...) w O.”,
- sprawy o sygn. akt(...) Kolektor- zalewanie gruntów,
- sprawy dotyczące podatku- W. gmina O.,
- sprawy dotyczące opłaty adiacenckiej gmina O.,

(wypowiedzenie k. 22)

W odpowiedzi powód wystąpił z pismem z dnia 18 lipca 2016 r., w którym domagał się wykonania przez pozwanych umowy zlecenia wraz z aneksem do tej umowy poprzez zapłatę należnego mu wynagrodzenia w kwocie 82 420 zł + 18 956 zł (10 % + 23% VAT), łącznie 101 376,60 zł. Nadto, pismem z dnia 22 sierpnia 2017 r. zawiązywał ich do próby ugodowej. (wezwanie k. 23, wezwanie do ugody k. 24-26)

Pozwani ustosunkowali się do tych działań w piśmie z dnia 20 listopada 2017 r. uznając żądania powoda za niezasadne, gdyż ugoda z Gminą O. nie doszła do skutku, a wypłata dodatkowego wynagrodzenia miała ścisły związek z efektem tego postępowania. (k. 50)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle twierdzeń stron poza sporem jest, że łączyła je umowa zlecenia z dnia 22 sierpnia 2013 r. wraz z rozszerzającym ją aneksem z dnia 15 lipca 2014 r.

Bezspornym jest także fakt, że umowę, jak i aneks przygotował samodzielnie powód i że zawierała ona standardowe postanowienia dla umów tego rodzaju, zwyczajowo przyjęte w jego kancelarii. Nie ulega też wątpliwości, że adwokat w takim stosunku postrzegany jest jako podmiot profesjonalny, zaś jego klient nieprowadzący działalności gospodarczej w tym zakresie, jako konsument. Jak sam powód wspomniał, pozwani nie zgłaszali żadnych uwag i zastrzeżeń do umowy, a jedynie przedstawiono im jej gotowy wzór do podpisu.

Zgodnie z art. 734 § 1 i § 2 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie.

Strony pozostawały w sporze co do istoty aneksu z dnia 15 lipca 2014 r. oraz jego związku z umową zlecenia z dnia 22 sierpnia 2013 r. Powód twierdził, że aneks zawarty był bezpośrednio i tylko w celu sprzedaży nieruchomości oraz, że nie był on nierozzerwalnie powiązany z toczącym się postępowaniem sądowym, zaś pozwani stali na stanowisku, że jest to dalsza część pierwotnej umowy, zawarta w tym samym celu i należy oba dokumenty czytać razem.

Zgodnie z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zaś w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Wobec rozbieżności między stronami w kwestii ich zamiaru i celu zawarcia aneksu, w ocenie Sądu należy przyjąć taką jego interpretację, która pozostaje w najbardziej logicznym związku z działaniami podejmowanymi przez strony w tym czasie.

Z ich zeznań i przedstawionych dokumentów wynika natomiast, iż powstanie aneksu formalizowało wcześniejsze uzgodnienia co do możliwego zakończenia sporu w sprawie (...) przez zawarcie ugody.

Ugoda miała polegać na przekazaniu całej nieruchomości pozwanych, tj. działek (...), na rzecz Gminy. Innym dopuszczalnym rozwiązaniem miała być sprzedaż wyżej wymienionych gruntów innemu podmiotowi, a okoliczności te znajdują potwierdzenie w treści pism kierowanych przez powoda w dniach 17 i 18 stycznia 2014 r.

Logicznym zatem jest wniosek, że zawarcie aneksu było nierozzerwalnie związane z pierwotnym zakresem zlecenia, tj. prowadzeniem sprawy (...). Tym samym również ewentualna sprzedaż nieruchomości i zastrzeżone w takim wypadku dodatkowe wynagrodzenie powoda powinno pozostawać w takim właśnie związku. Dodatkowo o słuszności takich wniosków świadczy fakt, że między stronami nie zawarto oddzielnej umowy zlecenia dotyczącej sprzedaży, lecz wyłącznie aneks dotyczący wynagrodzenia i dodający do § 5 pierwotnej umowy punkt regulujący wynagrodzenie powoda jako pełnomocnika pozwanych w sprawie (...).

Oznacza to, że dodatkowe wynagrodzenie zostało zastrzeżone na wypadek, gdyby sprzedaż nieruchomości wiązała się z jakąś formą rozwiązania dla pozwanych sporu w sprawie (...).

Jeżeli natomiast inna była intencja lub zamiar powoda, to wskazać należy, że to on sformułował umowę i aneks do niej, posługując się przy tym wzorcem umowy, jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą.

Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta.

Powód zatem z ewentualnej niejasności postanowienia, które sam sformułował, nie może wywodzić skutków dla siebie korzystnych.

Należy podkreślić, że ostatecznie powód nie przyczynił się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a grunt stanowiący jedynie jej część pozwani sprzedali na własną rękę, korzystając z usług zawodowych agentów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Nabywca nie był w żaden sposób powiązany z powodem, ani nie został pozyskany w wyniku jego działań, zaś sprzedaż nie przyczyniła się do zakończenia sporu w sprawie (...), który nadal trwa.

Dopowiedzieć należy, że powód za prowadzenie sprawy w I instancji otrzymał umówione wynagrodzenie. Z przytoczonych wyżej względów ustalić należy, że nie było podstaw do przyznania mu wynagrodzenia w większym rozmiarze.

Z tych względów w pkt I sentencji wyroku powództwo oddalono w całości.

Zgodnie z art. 98 k.p.c. strona przegrywająca proces jest zobowiązana zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty. Z tej przyczyny w pkt II zasądzono od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów procesu obejmujących koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5 400,00 zł.