

Sygn. akt XV Ca 1745/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Joanna Andrzejak-Kruk

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014r. w Poznaniu na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko Wspólnocie (...) w L. przy ul. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Lesznie

z dnia 25 września 2013r.

sygn. akt I.C.650/13

1) oddala apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 600,-zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 19.04.2013r. powód Z. P. wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Wspólnoty (...) w L. przy ul. (...) kwoty 5.425,40zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot i dat do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powód podniósł, że łączyła go z pozwaną umowa o zarządzanie nieruchomością, którą pozwana pismem z dnia 24.09.2012r. wypowiedziała w trybie natychmiastowym. Takie rozwiązanie umowy zdaniem powoda było niezgodne z warunkami przewidzianymi w jej treści, a wypowiedzenie mogło być skuteczne na dzień 31.12.2012r. W związku z powyższym powód domagał się zapłaty wynagrodzenia za okres wypowiedzenia umowy, tj. IX-XII 2012r.

W dniu 8.05.2012r. Sąd Rejonowy wydał przeciwko pozwanej nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, uwzględniając żądanie pozwu.

Pozwana złożyła sprzeciw od powyższego nakazu, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym było uzasadnione z uwagi na powzięcie przez nią informacji o utracie przez powoda licencji zawodowej w zakresie zarządzania nieruchomościami oraz naruszenie przez powoda obowiązku dokonywania rozliczeń przez rachunek bankowy wspólnoty. Dodatkowo pozwana zarzuciła, że w okresie

objętym pozwem powód nie wykonywał czynności związanych z zarządzaniem nieruchomością, a zatem żądania zapłaty wynagrodzenia „nie ma racji bytu”.

Wyrokiem z dnia 25.09.2013r., sygn. akt I.C.650/13 Sąd Rejonowy w Lesznie:

1. zasądził po pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.425,40zł z ustawowymi odsetkami:
  - od kwoty 1.356,35zł od dnia 8.10.2012r. do dnia zapłaty;
  - od kwoty 1.356,35zł od dnia 7.11.2012r. do dnia zapłaty;
  - od kwoty 1.356,35zł od dnia 8.12.2012r. do dnia zapłaty;
  - od kwoty 1.356,35zł od dnia 25.12.2012r. do dnia zapłaty;
2. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.467,-ł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1.217,-zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości oraz zarzucając:

1 naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie:

a) art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidującego obligatoryjne umieszczenie w treści umowy o zarządzanie nieruchomościami oświadczenia o posiadaniu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządcy, a tym samym uznanie jako wiążącej strony umowy nie zawierającej takiego oświadczenia;

b) art. 188 ust. 3 pkt 2 w zw. z art. 187 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi pozbawienie licencji zarządcy nieruchomości następuje wobec prawomocnego skazania za przestępstwo przeciwko mieniu, co w kontekście wymogów formalnych przewidzianych wobec umowy o zarządzanie nieruchomościami wskazanych w art. 185 ustawy winno skutkować stwierdzeniem nieważności zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 21.08.2009r. wobec uprawomocnienia się wobec powoda wyroku za przestępstwo z art. 13 § 1 k.k. w zw. z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 14 § 1 k.k. oraz art. 33 § 2 k.k., co nastąpiło w dniu 29.07.2008r.;

c) art. 188 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidującego pozbawienie licencji zawodowej zarządcy nieruchomości z mocy prawa z dniem, w którym orzeczenie w przedmiocie skazania za przestępstwa wskazane w art. 187 ust. 2 pkt 2 ustawy stało się prawomocne – poprzez pominięcie przedmiotowego uregulowania i uznanie, iż w dniu podpisywania umowy o zarządzanie nieruchomościami pozwanej powód posiadał przedmiotowe uprawnienia;

d) art. 746 § 1 i 3 k.c., zgodnie z którym dający zlecenie (pозwany) może je wypowiedzieć w każdym czasie, a jednocześnie niemożliwym jest zrzeczenie się z góry przedmiotowego uprawnienia w przypadku wystąpienia ważnych powodów – poprzez pominięcie przedmiotowych uregulowań i uznanie, iż skoro strony w umowie nie określiły przesłanek do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, rozwiązanie zastosowane przez pozwaną jest bezzasadne;

2 naruszenie norm prawa formalnego:

a) art. 214 § k.p.c. poprzez nieodroczenie rozprawy wyznaczonej na 25.09.2013r. pomimo złożenia z wyprzedzeniem umotywowanego wniosku wraz z usprawiedliwieniem nieobecności wyznaczonego przez Sąd przedstawiciela pozwanej wspólnoty, przez przeprowadzenie i zamknięcie rozprawy w tym dniu i wydanie wyroku, co stanowi przyczynę nieważności określoną w art. 379 pkt 5 k.p.c.;

b) art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem okoliczności nieważności umowy między stronami z uwag na brak uprawnień powoda do prowadzenia licencjonowanej działalności zawodowej, na podstawie której dochodził on roszczeń w niniejszym postępowaniu, a

nadto realizacji w okresie od września 2009r. do listopada 2011r. teŹ umowy bez stosownych uprawnień czy teŹ powierzenia zadań pracownikowi / współpracownikowi posiadajacemu stosowna licencję;

c) art. 233 § 1 i 2 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegajacej na całkowitym pominięciu korespondencji pomiędy stronami w okresie wrzesień-październik 2012r. w zakresie stwierdzonych zastrzeżeń w zakresie realizacji przez powoda umowy o zarządzenia, a tym samym zasadności rozwiązania teŹ umowy w trybie natychmiastowym.

Z uwagi na powyŹsze pozwana wniosła o uchylenie zaskarŹonego wyroku, zniesienie postępowania przed Sądem I instancji poczynajac od rozprawy w dniu 25.09.2013r. i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Na wypadek nieuwzględniania zarzutu nieważności postępowania pozwana wniosła o zmianę zaskarŹonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swojĄ rzecz od powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie zaskarŹonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powód w odpowiedzi na apelację domagał się jej oddalenia oraz zasądzenia od pozwanej na swojĄ rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Z uwagi na fakt, iż Sąd odwoławczy nie przeprowadzał postępowania dowodowego, niniejsze uzasadnienie ogranicza jedynie do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa ( art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. ).

#### **Sąd Okręgowy zwaŹył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Pozwana opierała ją przede wszystkim na zarzucie nieważności postępowania z powodu pozbawienia jej moŹności obrony swych praw ( art. 379 pkt 5 k.p.c. ), co wiążała z nieuwzględnieniem przez Sąd Rejonowy wniosku o odroczenie rozprawy z dnia 25.09.2013r. i pominięciem dowodu z jej przesłuchania w charakterze strony, który miał zostać wówczas przeprowadzony. MoŹna zgodzić się z pozwaną o tyle, iż nieuwzględnienie przez sąd uzasadnionego wniosku o odroczenie rozprawy poprzedzajacej wydanie orzeczenia co do istoty sprawy z reguły traktowane jest jako uchybienie procesowe skutkujace nieważnością postępowania ( tak Sąd NajwyŹszy np. w wyroku z 30.11.2004r., IV CK 304/04, LEX nr 589990, wyroku z 29.01.2009r., V CSK 257/08, LEX nr 484740 czy postanowieniu z 20.05.2009r., I CSK 377/08, LEX nr 515439 ), zwlaszcza w sytuacji, gdy z uwagi na nieobecnośc strona nie miała moŹliwości wypowiedzenia się co do przeprowadzonego przez sąd dowodu czy teŹ zajęcia stanowisko odnośnie istotnych występujacych w sprawie kwestii ( por. wyrok Sądu NajwyŹszego z 5.05.2010r., I UK 336/09, LEX nr 602208 czy wyrok Sądu NajwyŹszego z 16.07.2009r., I CSK 30/09, LEX nr 584184 ). Rzecz jednak w tym, iż złożony przez pozwaną wniosek o odroczenie rozprawy nie był zasadny.

Z art. 214 § 1 k.p.c. wynika, iż rozprawa ulega odroczeniu, jeŹeli sąd stwierdzi nieprawidłowośc w doręczeniu wezwania albo jeŹeli nieobecnośc strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie moŹna przewyciężyć. W rozpoznawanej sprawie nie występowala pierwsza z wymienionych przyczyn ( obligatoryjnego ) odroczenia rozprawy, gdyż strona pozwana o terminie rozprawy wyznaczonym na dzień 25.09.2013r. powzięła wiadomośc na poprzedniej rozprawie odbywajacej się w dniu 15.07.2013r., na której był obecny prezes zarządu Wspólnoty I. O. oraz zastępujacy pełnomocnika pozwanej aplikant radcowski. Sąd Rejonowy wydał wówczas postanowienie o przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania stron i przesłuchał powoda, zaś z uwagi na upływ czasu zaplanowanego na przeprowadzenie posiedzenia odroczył rozprawę celem przesłuchania za stronę pozwaną I. O., którego zobowiązał do osobistego stawiennictwa. Pismem złożonym 23.09.2013r. pełnomocnik pozwanej złożył wniosek o odroczenie rozprawy z uwagi na wyjazd zagraniczny I. O. w okresie 23-30.09.2013r. ( zorganizowany przez jego żonę jako niespodzianka z okazji rocznicy ślubu, o czym powziął on wiadomośc w dniu 20.09.2013r. – k.77 ). W ocenie Sądu odwoławczego prywatny wyjazd wakacyjny przedstawiciela pozwanej nie stanowił „niedajacej się przewyciężyć przeszkody”, która uniemoŹliwiła mu udział w rozprawie w dniu 25.09.2013r. Należy podkreślić,

że art. 214 § 1 k.p.c. – co jasno wynika już z jego brzmienia – nakłada na sąd obowiązek odroczenia rozprawy tylko w sytuacjach nadzwyczajnych, wśród których ustawodawca przykładowo wymienia niemożność stawienia się strony lub jej przedstawiciela czy pełnomocnika wywołaną chorobą, nakładając przy tym obowiązek usprawiedliwienia nieobecności poprzez przedstawienie zaświadczenia wystawionego przez lekarza sądowego ( art. 214<sup>1</sup> § 1 k.p.c. ). Co więcej, strona powinna przewycięzać występujące przeszkody w celu realizacji przysługującego jej prawa do brania udziału w rozprawach ( tak również Sąd Najwyższy w wyroku z 17.02.2004r., III CK 290/02, LEX nr 164001 ). Z przedłożonej w postępowaniu apelacyjnym uchwały pozwanej Wspólnoty (...) (...) z dnia 2.10.2012r. wynika, iż od tej daty w skład zarządu wchodziły dwie osoby, I. O. i S. S.. Z apelacji nie wynika, aby na rozprawę w dniu 25.09.2013r. nie mógł się stawić w celu reprezentowania pozwanej i złożenia zeznań jako jej przedstawiciel drugi z członków zarządu. Oczywiście prawdą jest ( co eksponuje apelacja ), że zgodnie z postanowieniem dowodowym w charakterze strony miał być przesłuchany I. O., natomiast nic nie stało na przeszkodzie, aby postanowienie to zostało na wniosek pozwanej zmienione przez Sąd Rejonowy ( art. 240 § 1 k.p.c. w zw. z art. 300 § 1 k.p.c. ), a w każdym razie na takie przeszkody nie wskazuje się w apelacji.

Nie uwzględniając wniosku skarżącej o odroczenie i przeprowadzając rozprawę w dniu 25.09.2013r. Sąd Rejonowy nie naruszył zatem art. 214 k.p.c. ani też art. 156 k.p.c. ( zgodnie z którym sąd może odroczyć posiedzenie tylko z ważnej przyczyny ). Nieobecności członków zarządu Wspólnoty nie można uznać za usprawiedliwioną, zaś stronę pozwaną reprezentował pełnomocnik procesowy ( radca prawny ). Nie doszło tym samym do pozbawienia skarżącej możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt 5 k.p.c.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. oddalił wnioski dowodowe obu stron zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym. Z powyższego przepisu wynika, iż sąd drugiej instancji może pominać nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikała później. Choć zatem zasadą jest, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym ( art. 382 k.p.c. ), to jednak strona, która dopuszcza się zaniechania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni. Przeprowadzenie dowodów przez sąd drugiej instancji powinno mieć zaś miejsce wtedy, gdy opóźnienie w ich zgłoszeniu jest niezawinione przez stronę i usprawiedliwione przebiegiem postępowania ( por np. wyrok Sadu Najwyższego z 2.03.2012r., II CSK 362/11, LEX nr 1165068 ).

Pozwana dołączyła do apelacji dokumenty pochodzące z okresu III-IX 2012r., mające wykazać, że już w chwili zawierania przez strony umowy o zarządzanie powód pozbawiony był uprawnień zarządcy nieruchomości wobec utraty z mocy prawa licencji zawodowej ( z uwagi na prawomocne skazanie za popełnienie przestępstwa oszustwa ) oraz że wykonując przedmiotową umowę rażąco naruszał obowiązki zarządcy wynikające z ustawy o gospodarce nieruchomościami i z samej umowy. Z kolei powód przedstawił wraz z pismem procesowym z dnia 27.01.2014r. szereg dokumentów mających odeprzeć zarzuty pozwanej, a ściślej – korespondencję, którą strony wymieniały w okresie IX 2012 – II 2013. Z uwagi na daty, w których sporządzone zostały przedstawione przez strony dokumenty, nie sposób uznać, że nie istniała możliwość ich przedstawienia przed Sądem Rejonowym, który zamknął rozprawę i ogłosił zaskarżony wyrok w dniu 25.09.2013r. Wprawdzie w apelacji pozwana podnosi, że dokumenty stanowiące potwierdzenie jej stanowiska nie mogły być zaprezentowane w toku postępowania pierwszoinstancyjnego z uwagi na nieodroczenie ostatniej rozprawy, natomiast argument ten jest zupełnie nieprzekonujący. Skoro pozwana dysponowała materiałem dowodowym, powinna go dostarczyć już wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty, i to pod rygorem późniejszego pominięcia ( art. 503 § 1 k.p.c. ). Nie było też przeszkód, aby dokumenty przedstawić ewentualnie na rozprawach w dniu 15.07.2013r. i 25.09.2013r. Nie można się też zgodzić z poglądem skarżącej, iż potrzeba powołania nowych dowodów powstała dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, a mianowicie na skutek pominięcia dowodu z zeznań przedstawiciela Wspólnoty, który dysponował wiedzą w zakresie objętym treścią dokumentów. Należy zauważyć, że już w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana powoływała się zarówno na brak uprawnień powoda do zarządzania nieruchomościami, jak i na naruszanie przez niego obowiązków przy realizacji umowy. Kwestie te były też poruszane przez strony w pismach wymienianych przed wszczęciem procesu

( korespondencję tę powód dołączył do pozwu ), gdyż już wówczas powstał spór na tle ważności umowy i skuteczności jej rozwiązania przez pozwaną. Rozbieżność stanowisk między stronami nakazywała podjęcie inicjatywy dowodowej przez pozwaną już przy pierwszej czynności procesowej, którą było wniesienie sprzeciwu od nakazu zapłaty. Tymczasem pozwana ograniczyła się wyłącznie do przedstawienia wydruku z Centralnego Rejestru (...) prowadzonego przez Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej ( według stanu na dzień 30.04.2013r. – k.53 ) i nie zgłosiła nawet wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Z uwagi na treść zarówno art. 503 § 1 k.p.c., jak i art. 381 k.p.c., skutki braku właściwej inicjatywy dowodowej po stronie pozwanej nie mogą być eliminowane dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji nie naruszył prawa materialnego uznając, że łącząca strony umowa była ważna.

Bezsporne pozostaje, że strony zawarły w dniu 21.08.2009r. „umowę o zarządzanie nieruchomością” w rozumieniu obowiązującego wówczas art. 185 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami ( t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm. ). Zgodnie z tym przepisem, zarządca nieruchomości działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej; umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a wskazuje się w niej szczególności zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, umowa uregulowana w art. 185 ust 2 jest umową nazwaną, a jej zawarcie przez osobę nieposiadającą licencji zawodowej zarządcy nieruchomości skutkuje bezwzględną nieważnością umowy z uwagi na naruszenie przepisów ustawy określających jej normatywny typ( tak np. Sąd Najwyższy w uchwale z 17.07.2007r., III CZP 69/07, publ. OSN 2008/9/99 ). Sąd Rejonowy słusznie uznał jednak, że nie zostało wykazane, aby w chwili zawierania umowy z dnia 21.08.2009r. powód nie posiadał licencji zawodowej zarządcy nieruchomości. Powód będąc przesłuchany w charakterze strony zeznał, że taką licencję wówczas posiadał, został jej pozbawiony dopiero w czerwcu 2010r. ( k.69 ), zaś pozwana Wspólnota przedstawiła wydruk z Centralnego Rejestru (...) według stanu na dzień 30.04.2013r. ( k.53 ). Okoliczność, z której pozwana wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne, nie została zatem przez nią udowodniona ( art. 6 k.c. ). Dopiero zresztą w apelacji pozwana powołała się na konkretne fakty świadczące o tym, że powód utracił licencję zawodową w dniu 29.07.2008r.

Słusznie skarżąca zauważa, że w treści spornej umowy, wbrew wymogowi ustanowionemu w art. 185 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie zawarto oświadczenia o posiadanym przez powoda ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej. Skutkiem tego braku nie jest jednak nieważność umowy ( sama skarżąca wspomina zresztą w tym kontekście o „wadliwości formalnej” umowy i zarzuca błędne uznanie jej przez Sąd Rejonowy jako „wiążącej strony” ), a tylko w takim wypadku można by uznać, że powodowi nie należy się przewidziane w niej wynagrodzenie. Przepis art. 185 ust. 2 zd. 2 wprost zastrzega rygor nieważności tylko dla zachowania formy pisemnej umowy. Z kolei w orzecznictwie – o czym już wyżej była mowa – przyjmuje się nieważność umowy zawartej przez osobę nieposiadającą licencji zawodowej ( z uwagi na naruszenie przepisów ustawy określających normatywny typ umowy ). W ocenie Sądu Okręgowego nie można wiązać takiego skutku z niezawarciem w treści umowy oświadczenia o posiadanym przez zarządcę ubezpieczeniu OC. Z art. 186 ust. 3 ustawy ( w brzmieniu obowiązującym do dnia 1.01.2014r. ) wynika, że zarządca nieruchomości podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności, o których mowa w art. 185 ust. 1 i 1a, przy czym – zgodnie z art. 188 ust. 1 – zarządca nieruchomości niewypełniający tego obowiązku podlega odpowiedzialności zawodowej. W rezultacie należy zgodzić się ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie, iż brak w umowie elementów określonych w art. 185 ust. 2 in fine ustawy może jedynie skutkować odpowiedzialnością zawodową licencjonowanego zarządcy nieruchomości ( por. K.Lewandowski, „Zarządzanie nieruchomościami”, Rozd. 4 ).

Zaskarżony wyrok nie narusza również art. 746 § 1 i 3 k.c. Z powołanych przepisów wynika, że dający zlecenie może je wypowiedzieć w każdym czasie ( § 1 ) oraz że nie można zrzec się z góry uprawnienia do wypowiedzenia

zlecenia z ważnych powodów ( § 3 ). Zdaniem skarżącej regulacje te na mocy odesłania zawartego w art. 750 k.c. znajdowały zastosowanie również do umowy łączącej strony i uprawniały skarżącą do jej rozwiązania z ważnych powodów bez konieczności zachowania terminu wypowiedzenia. Stanowisko to nie jest trafne. Po pierwsze, może budzić wątpliwości, czy do umowy o zarządzanie nieruchomością przewidzianej w art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ogóle stosuje się przepisy o zleceniu. Jest to wprawdzie rodzaj umowy o świadczenie usług, ale art. 750 k.c. przewiduje, że przepisy o zleceniu stosuje się odpowiednio tylko do takich umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami. Gdy zatem dla określonej usługi przepisy kodeksu cywilnego albo przepisy szczególne wyodrębniły oddzielny typ umowy, do takiej usługi mają zastosowanie przede wszystkim przepisy normujące ten wyodrębniony typ umowy nazwanej ( por. wyrok Sądu Najwyższego z 21.05.1982r., III CRN 103/82, LEX nr 8423 ), a w przypadku braku uregulowania w nich danej kwestii, aktualizują się ogólne zasady wynikające z kodeksu cywilnego ( por. wyrok Sądu Najwyższego z 12.01.2007r., IV CSK 267/06, publ. OSN-ZD 2008/1/14 ). Nawet zaś gdyby przyjąć, że do analizowanej umowy stosuje się przepisy o zleceniu ( tak np. A.Bończak-Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, LEX 2013, kom. do art. 185, teza 6 ), to trzeba podkreślić, że tylko norma z art. 746 § 3 k.c. ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Nieważna ( jako sprzeczna z prawem, art. 58 § 1 k.c. ) byłaby zatem klauzula całkowicie wyłączająca możliwość wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów ( tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 28.09.2004r., IV CK 640/03, publ. OSN 2005/9/157 ). Nie ma natomiast przeszkód, aby strony uprawnienie to ograniczyły przez wprowadzenie terminu wypowiedzenia zlecenia, także z ważnych powodów. Jest to konsekwencją względnego charakteru normy z art. 746 § 1 k.c., której działanie strony mogą wyłączyć w ramach swobody umów przewidzianej w art. 353<sup>1</sup> k.c. ( tak Sąd Najwyższy w wyroku z 20.04.2004r., V CK 433/03, publ. OSN 2004/12/205 ). Jeżeli zatem w niniejszej sprawie strony w § 9 umowy zastrzegły, że każdej z nich służy prawo do wypowiedzenia „z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec kwartału”, to postanowienie to było ważne i skuteczne, a ustanowiony okres wypowiedzenia obowiązywał bez względu na przyczynę rozwiązania umowy. W konsekwencji Sąd Rejonowy słusznie uznał, że umowa – na skutek wypowiedzenia przez pozwaną pismem z dnia 24.09.2012r. – uległa rozwiązaniu z dniem 31.12.2012r. i do tego czasu powodowi przysługiwało wynagrodzenie w ustalonej w § 7 umowy wysokości.

Mając to wszystko na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi pozwaną jako stronę przegrywającą. Na tym etapie postępowania powód wyłożył koszty zastępstwa procesowego – wynagrodzenie reprezentującego go radcy prawnego, którego wysokość ustalono na kwotę 600,-zł ( stosownie do § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 4 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ). Powyższe koszty pozwana winna zwrócić powodowi.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk