

**Sygn. akt VIII GC 476/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 grudnia 2019 roku**

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Asesor sądowy Przemysław Kociński

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 listopada 2019 roku w Bydgoszczy

sprawy z powództwa P. P., K. C.

przeciwko J. J.

o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza solidarnie od powódek na rzecz pozwanego kwotę 2.691,53 zł (dwa tysiące sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zwraca pozwanemu ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bydgoszczy kwotę 125,47 zł (sto dwadzieścia pięć złotych czterdzieści siedem groszy) tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki.

Asesor sądowy Przemysław Kociński

## UZASADNIENIE

Powódki P. P. oraz K. C., prowadzące działalność gospodarczą pod firmą (...) Spółka cywilna z siedzibą w B., w pozwie wniesionym dnia 1 sierpnia 2018 r. domagały się zasądzenia od pozwanego J. J. na ich rzecz solidarnie kwoty 9.298,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosły o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódki wskazały, że w dniu 15 września 2017 r. zawarły z (...) Sp. z o.o. umowę dotyczącą pośrednictwa sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). W ramach powyższego kontraktu dokonały prezentacji nieruchomości Ł. i A. B., którzy wyrazili chęć jej zakupu, przedstawiono im również projekt umowy przedwstępnej. Mimo powyższego, w tym ustalenia daty zawarcia powyższej umowy, zrezygnowali oni z zakupu wskazując, iż nie otrzymali informacji technicznych dotyczących nieruchomości. Jednocześnie (...) Sp. z o.o. w dniu 9 października 2017 r. wypowiedziała powódkom umowę pośrednictwa, wskazując na utratę zaufania. W wyniku prowadzonych czynności powódki ustaliły, iż państwo B. zakupili prezentowaną im nieruchomość bezpośrednio od (...) Sp. z o.o. W związku z powyższym wystawiły one w stosunku do rzeczzonej spółki fakturę VAT na kwotę 6.199,20 zł tytułem usługi pośrednictwa. Po odmowie zapłaty, powódki dokonały korekty faktury i jednocześnie w dniu 16 kwietnia 2018 r. wystawiły notę obciążeniową tytułem kary umownej na podstawie § 6 ust. 1 i 2 umowy na kwotę dochodzoną pozwem, która pismem z dnia 23 kwietnia 2018 r. została zakwestionowana przez (...) Sp. z o.o. Powódki wskazały, iż legitymacja pozwanego wynika z tego, iż pełnił on funkcję likwidatora w/w spółki. Likwidacja została ogłoszona w dniu 16 stycznia 2018 r., zaś 23 maja 2018 r. dokonano wykreślenia spółki z KRS. W ocenie powódek, pozwany wprowadził je w błąd poprzez brak zamieszczenia w kierowanej do nich korespondencji oznaczenia, iż spółka

znajduje się w likwidacji. Nadto, pomimo wiedzy na temat istnienia wierzytelności powódek, która została zgłoszona w sposób właściwy, nie dokonał zabezpieczenia należnych środków, w tym nie złożył ich do depozytu sądowego. Wskazały, iż likwidator odpowiada za naprawienie szkody na warunkach ogólnych zgodnie z art. 300 k.s.h.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy w dniu 18 grudnia 2018 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym o sygn. akt VIII GNC 7329/18, w którym w całości uwzględnił żądanie pozwu.

Sprzeciw od powyższego orzeczenia złożył pozwany wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódek na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego i opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana wskazała, że powódki uchybiły terminowi na zgłoszenie wierzytelności w trybie art. 279 k.s.h. Nadto podniósł, iż nie było podstaw do dokonywania zabezpieczenia majątku, gdyż takowego na dzień likwidacji nie było. W dalszej kolejności wskazał, iż powódki nie wskazały jakie postanowienie umowy o pośrednictwo zostało przez pozwanego naruszone. Podniósł, iż działanie powódek jako pośrednika było niezgodne z zasadami współzycia społecznego, co skutkowało wycofaniem się państwa B. z zakupu, w związku z czym spółka wypowiedziała umowę. Pozwany wskazał, iż roszczenie powódek jest niezgodne z zasadami współzycia społecznego. W jego ocenie pośrednik nie został pominięty w zawarciu umowy z kupującymi ponieważ umowa została wypowiedziana. Nadto wskazał, iż zapis umowy przewidujących karę umowną stanowił niedozwoloną klauzulę umowną. Nie zaistniały w okolicznościach niniejszej sprawy również przesłanki do jej nałożenia, gdyż pozwany nie odpowiadał za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy pośrednictwa. Nadto w jego ocenie powódki nie wykazały podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 15 września 2017 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. zawarł ze (...) Spółką cywilną z siedzibą w B., prowadzoną przez P. P. oraz K. C., w imieniu których działał S. N., umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości nr (...). Jej przedmiotem objęte było mieszkanie o powierzchni 113 m<sup>2</sup> położone w B. przy ul. (...). Jako proponowaną cenę wskazano 360.000 zł. W ramach umowy pośrednik zobowiązał się do dokonywania dla klienta czynności zmierzających do zawarcia umów zbycia nieruchomości (zarówno umowy sprzedaży jak i przedwstępnej umowy sprzedaży). Strony w wyniku negocjacji uzgodniły wynagrodzenie pośrednika za wykonanie czynności pośrednictwa w wysokości 1,4% ceny sprzedaży nieruchomości brutto wyrażonej w umowie przedwstępnej sprzedaży lub umowie sprzedaży powiększoną o podatek VAT, jednak nie mniej niż 2.460 zł brutto (2.000 zł netto). Płatność powyższego wynagrodzenia miała mieć miejsce w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność.

Zgodnie z § 4 umowy klient zobowiązał się do przedłożenia pośrednikowi wszelkich dokumentów niezbędnych do ustalenia stanu prawnego nieruchomości i zawarcia umowy sprzedaży, przekazywania na bieżąco pośrednikowi wszelkich informacji mogących mieć wpływ na planowaną transakcję sprzedaży i cenę nieruchomości oraz współdziałania z pośrednikiem, w szczególności w zakresie zgromadzenia niezbędnej do zbycia nieruchomości dokumentacji, a także do informowania pośrednika o ewentualnej zmianie proponowanej ceny.

W § 6 strony ustaliły, iż w przypadku zawarcia z pominięciem pośrednika, umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży, albo umowy najmu nieruchomości lub jakiejkolwiek umowy zbycia lub obciążenia nieruchomości objętej umową, pomiędzy klientem a nabywcą nieruchomości, któremu nieruchomość została przedstawiona przez pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej rozwiązaniu, klient zobowiązuje się do zapłaty na rzecz pośrednika kary umownej w wysokości wynagrodzenia ustalonego za doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** umowa pośrednictwa – k. 17

W dniu 23 września 2017 r. Ł. B. zawarł z (...) Spółką cywilną z siedzibą w B., w imieniu której działał S. N., umowę pośrednictwa kupna nieruchomości nr (...). W ramach umowy pośrednik zobowiązał się do dokonywania

dla klienta czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia nieruchomości (zarówno umowy sprzedaży jak i przedwstępnej umowy sprzedaży) w tym przedłożenie ofert sprzedaży, dokonywania w uzgodnionych terminach prezentacji nieruchomości, skontaktowanie klienta i potencjalnego zbywcy w celu uzgodnienia przyszłych warunków transakcji, udział w negocjacjach, zapewnienie obsługi organizacji transakcji. Strony w wyniku negocjacji uzgodniły wynagrodzenie pośrednika za wykonanie czynności pośrednictwa w wysokości 1,75% powiększone o podatek VAT ceny zakupu nieruchomości brutto wyrażonej w umowie przedwstępnej sprzedaży lub umowie sprzedaży powiększone o podatek VAT, jednak nie mniej niż 2.460 zł brutto (2.000 zł netto). Płatność powyższego wynagrodzenia miała mieć miejsce w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kupna.

W dniu 23 września 2017 r. pośrednik S. N. zaprezentował Ł. i A. B. mieszkanie położone w B. przy ul. (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** umowa pośrednictwa – k. 18, zeznania świadków: Ł. B. – k. 180-181, S. N. – k. 254v

Po zaprezentowaniu w/w nieruchomości Państwo B. wyrazili zainteresowanie kupnem. Zwrócili się do pośrednika o przesłanie prospektu nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe S. N. w korespondencji mailowej przesłał link do strony internetowej, która miała zawierać krótko opisaną standard rzeczony nieruchomości. Zapewnił, iż pozostałych informacji udzieli przez telefon.

W rozmowie telefonicznej z Ł. B. S. N. wyjaśnił, iż w przypadku proponowanego mieszkania nie ma prospektu informacyjnego, gdyż z uwagi na to, iż jest ono już wybudowane takowego nie posiada albowiem nie jest on już wymagany.

Powyższe informacje okazały się niewystarczające dla Państwa B., wnosili o ich uzupełnienie i przesłanie danych technicznych dotyczących nieruchomości.

**Dowód:** korespondencja mailowa – k. 19-20, zeznania świadków: Ł. B. – k. 180-181, S. N. – k. 254v-255

Po dostarczeniu przez klientów niezbędnych danych, ustalona została data podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na dzień 2 października 2017 r. Została ona następnie odwołana, z uwagi na nieprzesłanie wzoru umowy nabywcom. Jednocześnie Państwo B. zażądali dostarczenia planów nieruchomości, instalacji i specyfikacji materiałowej.

**Dowód:** korespondencja mailowa – k. 21-22, zeznania świadków: Ł. B. – k. 180-181, S. N. – k. 254v-255

S. N. zwrócił się do J. J., będącego prezesem (...) Sp. z o.o., o sprecyzowanie kwestii związanych m.in. z powierzchnią nieruchomości oraz jakością i parametrami okien w proponowanym mieszkaniu. Nie uzyskał od niego żądanych informacji.

**Dowód:** korespondencja mailowa – k. 23, zeznania świadka S. N. – k. 254v-255

Wszelkie informacje techniczne oraz dokumenty na temat nieruchomości zostały udostępnione notariuszowi.

**Dowód:** zeznania świadka S. N. – k. 254v-255

Na początku października 2017 r. S. N. przesłał Państwu B. projekt aktu notarialnego stanowiącego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży. Jednocześnie została ustalona nowa data podpisania umowy przedwstępnej na dzień 9 października 2017 r. o godzinie 9.00.

**Dowód:** korespondencja mailowa – k. 24, zeznania świadków: Ł. B. – k. 180-181, S. N. – k. 254v-255, przesłuchanie pozwanego – k. 182

Z uwagi na nieprzekazanie wszystkich żądanych informacji o materiałach z jakich został wykonany budynek, Państwo B. w dniu 6 października 2017 r. (piątek) podjęli decyzję o rezygnacji z zawarcia umowy przedwstępnej oraz z usług powódek.

**Dowód:** zeznania świadków: Ł. B. – k. 180-181, S. N. – k. 254v-255

S. N. przekazał informację o rezygnacji klientów J. J.. Wówczas, w dniu 8 października 2017 r. (niedziela) udał się on osobiście do Państwa B. na adres wskazany w projekcie aktu notarialnego, celem wyjaśnienia przyczyn rezygnacji. Następnego dnia przekazał on w/w wszystkie żądane przez nich informacje i dokumenty, w związku z czym kupujący podjęli decyzję o kupnie nieruchomości bezpośrednio od (...) Sp. z o.o.

**Dowód:** zeznania świadka Ł. B. – k. 180-181, przesłuchanie pozwanego – k. 182

Pismem z dnia 9 października 2017 r. (...) Sp. z o.o. złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości nr (...) z dnia 15.09.2017 r. z uwagi na utratę zaufania.

**Dowód:** wypowiedzenie umowy – k. 30

W dniu 10 października 2017 r. (...) Sp. z o.o. oraz Ł. i A. B. zawarli przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży lokalu położonego w B. przy ul. ul. (...) (uprzednio ul. (...)).

**Dowód:** zeznania świadka Ł. B. – k. 180-181, przesłuchanie pozwanego – k. 182

Na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaż z dnia 10 listopada 2017 r. (Rep. (...)) sporządzonej przez notariuszem A. A. (1) M. B. oraz Ł. B. nabyli od (...) Sp. z o.o. własność lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) (uprzednio (...)) o powierzchni 118,30 m<sup>(2)</sup>.

Okoliczność bezsporna, a nadto **dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej – k. 31-37

W dniu 19 grudnia 2017 r. podjęta została uchwała o rozwiązaniu Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. oraz o otwarciu likwidacji. Na likwidatora wyznaczono J. J..

Ogłoszenie w tym przedmiocie ukazało się w Internetowym Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 16 stycznia 2018 r. pod pozycją (...). Jednocześnie w treści wpisu wezwano wierzycieli spółki do zgłaszania ich wierzytelności w terminie 3 miesięcy od daty ogłoszenia pod adresem ul. (...) w B..

W dniu 4 kwietnia 2018 r. w Internetowym Monitorze Sądowym i Gospodarczym ujawniono dane likwidatora.

Okoliczności bezsporne

Na dzień otwarcia postępowania likwidacyjnej w/w spółki żadnego faktycznego majątku nie było. Po stronie aktywów obrotowych widniała kwota ponad 300 tys. zł stanowiąca w głównej mierze notę obciążeniową wystawioną w stosunku do (...) Sp. z o.o. Sp. kom. w sierpniu 2017 r. Na moment sporządzania bilansu otwarcia postępowania likwidacyjnego nie została oznaczona jako nieściągalna. Stwierdzenie powyższej okoliczności miało miejsce w pierwszej połowie 2018 r.

Nie było żadnych operacji, na mocy których wspólnicy spółki wypłacaliby na swoją rzecz jakiekolwiek środki w związku z przeprowadzeniem likwidacji.

**Dowód:** zeznania świadka M. T. – k. 253-254

W związku z ujawnieniem w księdze wieczystej transakcji sprzedaży nieruchomości, powódki w dniu 3 kwietnia 2018 r. wystawiły w stosunku do (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) tytułem usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości

zgodnie z umową nr (...) na kwotę 6.199,20 zł z terminem płatności określonym na dzień 10 kwietnia 2018 r. Została ona przesłana w/w spółce.

W odpowiedzi pełnomocnik spółki, oznaczając ją jako (...) Sp. z o.o., wskazał, iż jego mandant odmawia zapłaty albowiem faktura została wystawiona bezprawnie i nie potwierdza zdarzenia gospodarczego nią objętego.

**Dowód:** faktura VAT – k. 39, pismo z 12.04.2018 r. – k. 40, zeznania świadka G. C. – k. 181

Z uwagi na odmowę zapłacenia faktury VAT, w dniu 16 kwietnia 2018 r. powódki dokonały korekty wystawionej faktury VAT, w której kwota należna została obniżona do 0,00 zł. Jednocześnie wystawiły notę obciążeniową nr (...) na kwotę 9.298,80 zł z tytułu kary umownej zapisanej w umowie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości nr (...) z dnia 15 września 2017 roku, zgodnie z § 3 ust. 1 i 2 umowy i wezwały do jej zapłacenia w terminie 3 dni roboczych na podany numer rachunku bankowego.

Korespondencja zawierająca powyższe dokumenty została doręczona spółce (...) Sp. z o.o. w dniu 23 kwietnia 2018 r.

W odpowiedzi na powyższe pełnomocnik spółki w piśmie z dnia 23 kwietnia 2018 r. wskazał na nieprawidłowości w zakresie przesłanej faktury korygującej. Nadto podniósł, iż nota obciążeniowa z dnia 16 kwietnia 2018 r. jest wystawiona bezprawnie, a obowiązek zapłaty kary umownej nie nastąpił. Oba powyższe dokumenty zostały odesłane do powódek jako załączniki do w/w pisma.

**Dowód:** pismo przewodnie – k. 41, faktura korygująca – k. 41v, nota obciążeniowa – k. 42, pismo z dnia 23.04.2018 r. – k. 43, zeznania świadka G. C. – k. 181

W dniu 11 maja 2018 r. (...) Sp. z o.o. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Okoliczność bezsporna

Pismem z dnia 6 lipca 2018 r., skierowanym do J. J. jako likwidatora (...) Sp. z o.o., pełnomocnik powódek poinformował, iż nota obciążeniowa z dnia 16 kwietnia 2018 r. stanowiła zgłoszenie wierzytelności w trybie art. 279 k.s.h. Wskazał na obowiązek likwidatora w zakresie prawidłowego przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, w tym zabezpieczenia spornych wierzytelności poprzez złożenie odpowiedniej sumy do depozytu sądowego, za które to działania ponosi odpowiedzialność.

Jednocześnie wezwał on likwidatora do zapłaty kwoty 9.298,80 zł wynikającej z noty obciążeniowej nr (...) z tytułu kary umownej wynikającej z umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości (...) z dnia 15 września 2017 r. oraz ponownie dokonał zgłoszenia wierzytelności na podstawie art. 279 k.s.h. Termin do zapłaty powyższej należności został określony na 10 dni od odebrania wezwania pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Przedmiotowe pismo zostało wysłane bezpośrednio do J. J. na adres ul. (...) w B. oraz na adres Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o., gdzie J. J. pełnił funkcję prezesa zarządu. W przypadku pierwszego adres korespondencja została zwrócona przez operatora pocztowego z uwagi na brak lokalu lub nazwy firmy, natomiast w drugim przypadku pismo zostało zwrócone ze wskazaniem, iż nie dotyczy ono działalności spółki, do której zostało zaadresowane.

**Dowód:** pismo z 6.07.2018 r. – k. 44, zwrócona korespondencja – k. 45-47

Na moment otwarcia postępowania likwidacyjnego spółki (...) Sp. z o.o. (19.12.2017 r.) na podstawie zapisów widniejących w treści ksiąg rachunkowych majątek wg wartości bilansowej był i to z dużą nadwyżką wystarczający na zabezpieczenie lub zaspokojenie wierzytelności powódek w kwocie 9.298,80 zł. Według zapisów w dokumentach księgowych przedstawionych w toku postępowania likwidacyjnego w/w spółka posiadała majątek ogółem o wartości wyższej niż zobowiązania ogółem, kapitały własne były dodatnie, miała wysoki poziom płynności finansowej. Wg sprawozdania finansowego i informacji dodatkowych aktywa obrotowe spółki były terminowe, windykowalne i

prawidłowo wycenione na moment bilansowy, spółka nie tworzyła rezerw kosztowych na niepewne lub sporne należności.

Głównym składnikiem majątku ujętym w bilansie były należności krótkoterminowe – winny one być zaspokojone w terminie 12 miesięcy.

Ewentualne problemy z windykacją należności, które stanowiły istotny – podstawowy majątek w/w spółki, powinny w prawidłowo sporządzonym sprawozdaniu być oznaczone oraz wyjaśnione co do realności jako majątku i źródła płatności zobowiązania. W przypadku istnienia nieściągalnych należności, niezbędnym jest ich wycenienie do poziomu realnego, stworzenie rezerwy w koszty co urealnia wynik w rachunku zysków i strat oraz kapitały własne.

W sensie księgowym majątek zapisany w bilansie istniał. W przypadku jednakże jego faktycznej nieściągalności w rzeczywistości go nie było, a dane zawarte w dokumentacji rachunkowej stanowiły wyłącznie zapis księgowy.

W sensie księgowym, w ciągu 4 miesięcy od daty wystawienia, powinna zostać przeprowadzona analiza wierzytelności z tytułu noty obciążeniowej, w tym ustalenie czy jest nieściągalna, realna, windykowalna.

Nota obciążeniowa w chwili jej wystawienia nie rodzi żadnej konsekwencji podatkowej, te powstają dopiero z chwilą jej zapłacenia – wówczas należny jest podatek dochodowy. Do momentu zapłaty noty obciążeniowej mamy do czynienia w zasadzie wyłącznie z wirtualnym zapisem.

**Dowód:** pismna opinia biegłej E. K. – k. 199-201, pismna opinia uzupełniająca – k. 220-222, ustna opinia uzupełniająca – k. 227, 254

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony i nie budziła wątpliwości Sądu, a także na podstawie zeznań świadków Ł. B., G. C., S. N., M. T., dowodu z przesłuchania pozwanego oraz opinii biegłej sądowej.

Jako wiarygodne praktycznie w całości Sąd ocenił zeznania świadka Ł. B., gdyż były jasne, spontaniczne i konsekwentne. Szczegółowo omówił on czynności podejmowane przez niego, pośrednika a następnie J. J. w związku z transakcją zakupu nieruchomości. Przedmiotowe twierdzenia znajdowały jednocześnie potwierdzenie w zeznaniach pozostałych przesłuchanych w sprawie świadków jak również w zebranej w sprawie dokumentacji. Jedyną kwestią, która nie znajdowała uzasadnienia było stwierdzenie, iż kilkakrotnie miał zmieniać datę zawarcia umowy przedwstępnej z pośrednikiem – z materiału dowodowego niniejszej sprawy wynika natomiast, iż miało to miejsce w wyłącznie dwa razy.

Na przymiot wiarygodności zasługiwały również zeznania G. C., gdyż były jasne, logiczne i wewnętrznie spójne. W tym przypadku jednakże prezentowane przez niego treści w zakresie realizacji transakcji z Państwem B. stanowiły wyłącznie przekaz otrzymany od osoby trzeciej, natomiast w części dotyczącej obciążania za usługę pośrednictwa a następnie karę umowną, były potwierdzeniem treści zgromadzonej w aktach dokumentacji. Tym samym jego zeznania nie miały decydującego znaczenia dla ustalenia okoliczności faktycznych.

Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania świadka M. T.. W dużej części stanowiły potwierdzenie treści zgromadzonych w sprawie dokumentów, zaś w pozostałym zakresie twierdzenia przez nią prezentowane były logiczne i konsekwentne. Poza tym w swoich zeznaniach zawarła wskazania, które następnie zostały w dużej części potwierdzone w ramach dowodu z opinii biegłego sądowego.

Na przymiot wiarygodności zasługiwały również zeznania S. N., gdyż były jasne, logiczne i wewnętrznie spójne jak też znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Warto w tym miejscu wskazać, iż rzeczony świadek w dużej mierze potwierdził okoliczności, które pomiędzy stronami nie były sporne, w tym to, iż nie przekazał Państwu B. wszystkich żądanych przez nich dokumentów. W tym przypadku powoływał się na brak kontaktu ze strony pozwanego, do którego przesłał w tej kwestii z pewnością jedną wiadomość mailową.

W pozostałym natomiast zakresie materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, iż kierował do pozwanego jakiegokolwiek zapytania, nie potwierdził tego również sam J. J..

Dowód z przesłuchania pozwanego Sąd ocenił jako wiarygodny w znacznej części. Po pierwsze należało wskazać, iż nie znalazły potwierdzenia w jakimkolwiek innym materiale dowodowym zgromadzonym w toku niniejszego postępowania twierdzenia w zakresie czynności podejmowany wobec Państwa B. z żoną S. N.. Poza tym rzeczona okoliczność nie miała dla sprawy znaczenia, gdyż ostatecznie pomiędzy (...) Sp. z o.o. została spisana umowa na piśmie, której to pozwany nie kwestionował. Sprzeczne z materiałem dowodowym sprawy, w szczególności treścią wiadomości mailowej z dnia 3 października 2017 r. (k. 23) było wskazanie, iż pośrednik nie zgłaszał się do niego o przesłanie danych technicznych dotyczących nieruchomości – z powyższego wynikało bowiem wprost, iż S. N. wnioskował o wyjaśnienie rozbieżności w zakresie powierzchni czy też parametrów okien. W pozostałym natomiast zakresie zgromadzony materiał dowodowy nie dawał podstaw do przyjęcia, iż faktycznie były w jego stronę kierowane zapytania w tym zakresie. W pozostałej części rzeczony dowód jako jasny, logiczny i konsekwentny, a nadto znajdujący potwierdzenie w materiale niniejszej sprawy Sąd uznał za wiarygodny, bacząc jednak, że jako osoba bezpośrednio zainteresowana wynikiem sprawy, mógł on przedstawiać jej okoliczności w korzystnym dla siebie świetle

Sąd zaaprobował opinię wydaną przez biegłą sądową E. K.. Biegła w sposób jasny i logiczny odpowiedziała na wszystkie zawarte w tezie dowodowej pytania. Ponadto specjalista w sposób wyczerpujący odniosła się do zastrzeżeń wniesionych przez stronę pozwaną do opinii pisemnej jak również uzupełniła ją ustnie na rozprawie. Wydana opinia nie budziła wątpliwości w żadnym aspekcie i zawierała merytoryczne odniesienia, z analizą sprawy i jej całokształtem. Warto podkreślić, iż biegła dokonała oceny sytuacji majątkowej spółki mając na uwadze zgromadzoną w sprawie dokumentację i zapisy księgowe oraz jednocześnie odniosła się do rzeczywistej sytuacji i dokonała jej weryfikacji pod kątem istnienia majątku spółki. W tym miejscu należało wskazać, iż de facto żadna ze stron nie podważała wniosków i twierdzeń zawartych w opinii – pozwany bowiem nie kwestionował tego, iż z zapisów widniejących w dokumentacji księgowej złożonej wraz z otwarciem likwidacji płynęły wnioski wskazanej przez specjalistę w opinii pisemnej.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Przechodząc do rozważań nad istotą niniejszej sprawy należało wskazać, iż szereg okoliczności istotnych dla jej rozstrzygnięcia nie było pomiędzy stronami sporne. W szczególności dotyczyło to zawarcia umowy o pośrednictwo w sprzedaży lokalu mieszkalnego pomiędzy powódkami a (...) Sp. z o.o., prezentowania rzeczonoego mieszkania oraz prowadzenia czynności mających na celu zawarcie umowy przez pośrednika w stosunku do Państwa B., wypowiedzenia umowy o pośrednictwo przez (...) Sp. o.o., zawarcia umowy sprzedaży lokalu bez udziału powódek, daty zgłoszenia roszczenia z tytułu kary umownej w stosunku do likwidowanej spółki, niezabezpieczenia żadnego majątku w toku likwidacji jak też wykreślenia spółki z KRS.

Natomiast istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się co do zasady do dwóch głównych zagadnień – po pierwsze oceny istnienia podstaw odpowiedzialności pozwanego jako likwidatora spółki (...) Sp. z o.o. względem powódek, a konkretnie odpowiedzialności za brak zaspokojenia ich wierzytelności z tytułu kary umownej przez rzeczoną spółkę. Dopiero pozytywne ustalenie powyższej kwestii umożliwiało jakąkolwiek dalszą ocenę zgłoszonego roszczenia, która polegała na ustaleniu istnienia podstaw do nałożenia na (...) Sp. z o.o. kary umownej, mając na uwadze zapisy umowy zawartej pomiędzy stronami oraz okoliczności faktyczne mające miejsce w niniejszej sprawie, a w przypadku odpowiedzi twierdzącej – analiza podstaw do jej miarkowania mając na uwadze wnioski strony pozwanej.

Przed rozpoczęciem właściwych rozważań nad pierwszym ze wskazanych wyżej zagadnień należało w tym miejscu odnieść się do kwestii terminu na zgłoszenie wierzytelności w przypadku ogłoszenia likwidacji, która to nie była do końca jasna pomiędzy stronami. Zgodnie z art. 279 k.s.h. wynosi on 3 miesiące od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji. W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, iż powyższe nastąpiło w dniu 16 stycznia 2018 r. Jasnym przy tym było, iż zgłoszenie wierzytelności z tytułu kary umownej – jako właściwego roszczenia dochodzonego przez powódki – miało miejsce dopiero w dniu 23 kwietnia 2018 r. Tego bowiem dnia spółka (...) Sp. z o.o. otrzymała notę obciążeniową. Powyższa okoliczność nie została w żaden sposób zaprzeczona przez stronę powodową, w związku

z czym Sąd uznał ją za przyznaną, zgodnie z brzmieniem art. 230 k.p.c. Warto w tym miejscu podkreślić, iż w doktrynie podkreśla się, iż we wskazanym wyżej terminie oświadczenie wierzyciela powinno dojść do wiadomości dłużnika (spółki) w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią (tak M. Rodzynkiewicz, [w:] Kodeks spółek handlowych. Komentarz pod red. A. Opalskiego, Legalis). Logiczną konsekwencją powyższego jest więc to, iż nie jest skutecznym samo tylko nadanie korespondencji w ostatnim dniu terminu. Mając powyższe na uwadze nie ulegało więc wątpliwości, iż zgłoszenie nastąpiło z uchybieniem terminu określonego w art. 279 k.s.h. Z drugiej jednak strony rację należało przyznać pełnomocnikowi powódek wskazującemu, iż powyższa okoliczność nie przesądzała o nieskuteczności zgłoszenia wierzytelności. Uchybienie 3-miesięcznemu terminowi, w przypadku gdy wierzyciel nie jest spółce znany, skutkuje jedynie tym, że nie może on powoływać się na fakt, że przed zgłoszeniem jego roszczeń likwidator rozpoczął już zaspokajanie lub zabezpieczenia wierzycieli. Należy bowiem mieć na względzie, iż dopiero po upływie 6 miesięcy od daty ogłoszenia o otwarciu likwidacji możliwym jest podział pozostałego po zaspokojeniu i zabezpieczeniu wierzycieli majątku pomiędzy współników (art. 286 § 1 k.s.h.) i to rzeczona data stanowi termin ostateczny dla zgłoszenia wierzytelności. Tym samym powódki dokonały skutecznego zgłoszenia wierzytelności w toku postępowania likwidacyjnego.

Przechodząc natomiast do szczegółowej oceny kwestii związanej z istnieniem odpowiedzialności pozwanego należało wskazać, iż przedmiotowe roszczenie powódki opierały na art. 415 k.c. stosowanym poprzez art. 300 k.s.h. Taka podstawa prawna została jasno określona przez pełnomocnika strony powodowej w treści pozwu oraz w toku pierwszej rozprawy. Zgodnie z powyższym przepisem odpowiedzialność za szkodę wywołaną czynem niedozwolonym ponosi ten, kto z winy swojej wyrządził drugiemu szkodę. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są: zaistnienie zdarzenia, z którym przepis prawny łączy odpowiedzialność odszkodowawczą za którego wystąpienie winę ponosić ma zobowiązany, powstanie szkody oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem i szkodą. W procesie cywilnym ciężar wykazania ich wystąpienia spoczywa na osobie wywodzącej z nich korzystne dla siebie skutki prawne, a więc w niniejszej sprawie spoczywał on na stronie powodowej. W przypadku wystąpienia wymienionych przesłanek, naprawienie szkody przez podmiot do tego zobowiązany powinno polegać na przywróceniu w majątku poszkodowanego stanu rzeczy naruszonego zdarzeniem wyrządzającym szkodę, nie może przewyższać jednak wysokości faktycznie poniesionej szkody.

Najistotniejszym zagadnieniem w tym kontekście było ustalenie czy pozwanemu, który przeprowadzał likwidację (...) Sp. z o.o. można przypisać zawinione działanie skutkujące nieuzyskaniem przez powódki zaspokojenia swojej wierzytelności z tytułu kary umownej. W szczególności należało ocenić, czy czynności przez niego podejmowane w toku likwidacji były prawidłowe czy też można mu zarzucić działanie niezgodne z obowiązującymi przepisami. Powódki rzeczonych nieprawidłowości upatrywały zasadniczo w dwóch kwestiach: braku posługiwania się dopiskiem „w likwidacji” w ramach kierowanej do nich korespondencji już po otwarciu likwidacji, co miało wprowadzić je w błąd co do rzeczywistej sytuacji spółki oraz po drugie w braku zabezpieczenia majątku spółki na zaspokojenie znanych spółce wierzycieli, których wierzytelności były sporne, poprzez złożenie odpowiedniej kwoty do depozytu sądowego.

Jeżeli chodzi o pierwszą z powyższych kwestii podkreślić należało, iż nie budziło żadnych wątpliwości, że likwidację prowadzi się pod firmą spółki z dodaniem oznaczenia „w likwidacji”, zgodnie z art. 274 § 2 k.s.h., stanowiącym obligatoryjny dodatkiem do firmy spółki pozostającej w rzeczonej fazie. Nie było również rzeczą sporną, iż w piśmie przesłanym do powódek w odpowiedzi na przesłaną fakturę VAT, takiego dopisku nie było, pomimo, iż otwarcie likwidacji miało miejsce już w grudniu 2017 r. W ocenie Sądu nie sposób jednakże uznać, iż w wyniku powyższego doszło do niemożności zaspokojenia roszczeń przez powódki w stosunku do spółki. Warto bowiem mieć na względzie, czego nie kwestionowała strona powodowa, iż ogłoszenie o otwarciu postępowania likwidacyjnego ukazało się w Internetowym Monitorze Sądowym i Gospodarczym już w dniu 16 stycznia 2018 r., a więc blisko 3 miesiące przed datą wystawienia i przesłania pierwotnej faktury. Zgodnie zaś z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (tj. Dz. U. 2019, poz. 1500 ze zm.) od dnia ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nikt nie może zasłaniać się nieznanymi ogłoszonymi wpisów. Jedyne wyjątek zawarty jest w zdaniu drugim rzeczonego przepisu i przewiduje, w odniesieniu do czynności dokonanych przed upływem szesnastego dnia od dnia ogłoszenia, podmiot wpisany do Rejestru nie może powoływać się na wpis wobec osoby trzeciej, jeżeli ta udowodni, że nie



mogła wiedzieć o treści wpisu. Zasada ustanowiona w powyższym przepisie stanowi tzw. domniemanie znajomości ogłoszonych wpisów – powoduje, że od dnia dokonania ogłoszenia nikt nie może zasłaniać się niezajomością ogłoszonych wpisów, niezależnie od tego, czy faktycznie zapoznał się ich treścią, czy też nie, oraz czy posiadał realną możliwość takiego zapoznania się.

W świetle powyższego nie sposób było uznać, iż swoim obiektywnie nieprawidłowym działaniem, polegającym na pominięciu w korespondencji z powódkami dodatku „w likwidacji”, likwidator przyczynił się do niezaspokojenia roszczenia z tytułu kary umownej. Strona powodowa nie mogła się bowiem zasłaniać niewiedzą o takim statusie spółki z tego względu, iż ogłoszenie w tym zakresie ukazało się blisko 3 miesiące wcześniej. Prócz tego należało zauważyć, iż powódki de facto z braku owego dodatku wywodziły skutek w postaci uchybienia przez nie zgłoszeniu wierzytelności w terminie 3 miesięcy od daty ogłoszenia o likwidacji. Abstrahując od poczynionych wyżej rozważań nad rzeczonym terminem i konsekwencjami należało wskazać, iż faktura została wystawiona w dniu 3 kwietnia 2018 r., odpowiedź niezawierająca owego dodatku w firmie spółki została sformułowana w dniu 12 kwietnia 2018 r. (czwartek), zaś nota obciążeniowa została wystawiona w dniu 16 kwietnia 2018 r. (poniedziałek). Pokazuje to, iż nie sposób przyjąć jakiegokolwiek opóźnienia po stronie powódek w formułowaniu właściwego roszczenia (z tytułu kary umownej), które wpływałoby na ich sytuację jako wierzycieli. Inaczej mówiąc – w ocenie Sądu, nawet w sytuacji gdyby w korespondencji stanowiącej odpowiedź na przesłaną fakturę został zamieszczony obligatoryjny dopisek, to nie sposób przyjąć, iż powyższe wpłynęłoby na szybsze działanie powódek, które i tak nosiły cechy niezwłoczności, ostatecznie stanowiąc przecież prawidłowe zgłoszenie wierzytelności. Warto również zauważyć, iż na podstawie akt sprawy nie sposób ustalić w jakim dniu powódki otrzymały rzeczoną odpowiedź datowaną na 12 kwietnia 2018 r. Nadto, wbrew twierdzeniu strony powodowej, brak było podstaw do upatrywania w działaniu spółki (...) Sp. z o.o. celowego doprowadzenia do niemożności zgłoszenia wierzytelności w terminie 3 miesięcy, które miałyby polegać na późnym udzieleniu odpowiedzi na przesłaną fakturę. Abstrahując od tego, iż w aktach brak jest daty jej doręczenia, nie sposób uznać, iż przesłanie pisma po niespełna 10 dniach (sporządzenie 12 kwietnia 2018 r.) stanowić może działanie opieszale czy tym bardziej będące celowym przedłużaniem.

Drugim z podnoszonych przez powódkę działań pozwanego, które miało stanowić podstawę odpowiedzialności za istniejącą po ich stronie szkodę w postaci niezaspokojonej wierzytelności, było nieprawidłowe przeprowadzenie likwidacji odznaczające się niezabezpieczeniem majątku spółki w ilości umożliwiającej pokrycie należności strony powodowej, a w szczególności jego niezłożenie do depozytu sądowego. W tym przypadku również na powódkach spoczywał ciężar wykazania nie tylko tego, iż brak było takowego działania (co w niniejszej sprawie stanowiło okoliczność bezsporną), ale przede wszystkim, że było ono możliwe do wykonania. Inaczej mówiąc strona powodowa winna była udowodnić, iż pozwany działając jako likwidator spółki nie złożył odpowiedniej sumy do depozytu sądowego pomimo tego, iż pozwalał na to majątek likwidowanej spółki. Warto było w tym miejscu podkreślić, iż omawiany obowiązek znajdował swoje podstawy w art. 285 k.s.h., w myśl którego sumy potrzebne do zaspokojenia lub zabezpieczenia znanych spółce wierzycieli, którzy się nie zgłosili lub których wierzytelności nie są wymagalne albo są sporne, należy złożyć do depozytu sądowego. W niniejszej sprawie wierzytelność powódek była znana likwidatorowi i jednocześnie miała charakter sporny co jednoznacznie wynikało z treści odpowiedzi udzielonej w momencie jej przedstawienia (k. 43). Istotny więc było to czy możliwym było jej zabezpieczenie, a więc czy likwidowana spółka posiadała majątek, który na takie działanie pozwalał.

W celu uzyskania odpowiedzi na powyższe zagadnienie, na wniosek strony pozwanej, został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny rachunkowości i finansów. Wnioski zaprezentowane przez specjalistę w opinii podstawowej, a następnie potwierdzone w ustnej opinii uzupełniającej mogłyby wskazywać, iż faktycznie spółka dysponowała dużym majątkiem, który bez większych problemów wystarczał na pokrycie wierzytelności powódek. Taka była też pierwotna ocena biegłej. Należało jednakże mieć na względzie, co podkreśliła specjalista, iż powyższa odbywała się wyłącznie na danych uwidocznionych w bilansie, sprawozdaniu oraz rachunku zysków i strat. Polegała ona jedynie na analizie wskazanych tam zapisów liczbowych, bez analizy prawidłowości czy też zasadności ich zamieszczenia i sporządzenia przez autora. Biegła nie dysponowała bowiem pełnymi księgami rachunkowymi, które to z pewnością umożliwiłyby jej wykonanie bardziej pogłębionej analizy. Powyższe jednakże w

ocenie Sądu nie stanowiło przeszkody do tego, by uznać materiał zgromadzony w toku niniejszego postępowania za wystarczający do rozstrzygnięcia, mając na uwadze szczegółowe wyjaśnienia poczynione przez biegłą w toku ustnej opinii uzupełniającej. W tym kontekście należało bowiem wskazać, iż pozwany, nie kwestionując co do zasady obliczeń dokonanych przez specjalistę podnosił, iż nie uwzględniają one tego, iż głównym aktywem spółki była nieściągalna wierzytelność krótkoterminowa z tytułu noty obciążeniowej wobec (...) Sp. z o.o. Sp. kom. w wysokości ponad 300.000 zł. Powyższe okoliczności zostało nie tylko potwierdzone przez świadka M. T., ale przede wszystkim nie zostały w żaden sposób zaprzeczone przez powódki. Mając powyższe na uwadze, pokreślenia wymagało stwierdzenie biegłej, która krytykując sposób wykonania bilansu otwarcia likwidacji (który w jej ocenie z racji upływu ponad 4 miesiące powinien być zawierać już prawidłową ocenę i kwalifikację omawianej wierzytelności poprzez stworzenie rezerwy kosztowej i wpisanie jej w koszty) jednoznacznie wskazała, iż w sensie księgowym majątek zapisany w bilansie istniał, jednakże w przypadku faktycznej jego nieściągalności należało przyjąć, że go nie było. Powyższe prowadziło do wniosku, iż tylko i wyłącznie z zapisów księgowych wynikało istnienie majątku spółki umożliwiającego zabezpieczenie należności powódek, podczas gdy realny majątek prowadził do całkowicie odmiennych konkluzji. Inaczej mówiąc, tylko z uwagi na ujawnienie określonej wierzytelności, która ostatecznie miała nieściągalny charakter, w pozycji aktywów, zapis księgowy wskazywał pozytywny wynik. Ten jednak był jedynie pozorny, gdyż w rzeczywistości stan majątkowy był odmienny. W ocenie Sądu, mając powyższe na uwadze, to właśnie ten rzeczywisty stan powinien stanowić podstawę ustaleń w niniejszej sprawie. Zauważyć bowiem należy, iż istotą zabezpieczenia jest to, iż winno ono mieć charakter realny i skuteczny – nie sposób zaś przyjąć, iż takowe jest możliwe w przypadku wyłącznie zapisów księgowych, które nie obrazują rzeczywistego stanu.

Mając powyższe na uwadze, nie sposób było przyjąć, iż pozwany uchybił swoim obowiązkom jako likwidatora. Stan majątku likwidowanej spółki nie pozwalał bowiem na dokonanie zabezpieczenia jakiegokolwiek wierzytelności, w tym również tej zgłoszonej przez powódki. Nadto w toku niniejszego postępowania nie zostało wykazane, aby pomimo zgłoszenia wierzytelności przez powódki na etapie likwidacji doszło do podzielenia pomiędzy wspólników jakiegokolwiek majątku spółki, co jedynie potwierdzało, iż takowego faktycznie nie było.

Abstrahując od oceny zaistnienia pozostałych dwóch przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej (szkoda, związek przyczynowy), z racji poczynionych wyżej rozważań, brak było podstaw do przypisania zachowaniu pozwanego działania zawinionego, na której to zasadzie oparta jest konstrukcja art. 415 k.c. To zaś powodowało, iż brak było podstaw do nałożenia na niego odpowiedzialności za to, iż powódki nie uzyskały spełnienia swojej wierzytelności od (...) Sp. z o.o., co skutkowało oddaleniem powództwa w całości.

Abstrahując od powyższej oceny, która wykluczała odpowiedzialność pozwanego, należało jedynie dla porządku odnieść się do kwestii kary umownej i podstaw do jej nałożenia, która to również stanowiła przedmiot sporu.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. strony mogą zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy. W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody (art. 484 § 1 k.c.). Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązań (wyrok Sądu Najwyższego z 8 sierpnia 2008 r., sygn. V CSK 85/08, LEX nr 457785).

W niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, iż zgodnie z treścią § 6 umowy zastrzeżono, iż w przypadku zawarcia z pominięciem pośrednika, umowy sprzedaży albo umowy przedwstępnej sprzedaży, albo umowy najmu nieruchomości lub jakiegokolwiek umowy zbycia lub obciążenia nieruchomości objętej umową, pomiędzy klientem a nabywcą nieruchomości, któremu nieruchomość została przedstawiona przez pośrednika, zarówno w czasie obowiązywania niniejszej umowy jak i w okresie 12 miesięcy po jej rozwiązaniu, klient (spółka) zobowiązuje się do zapłaty na rzecz pośrednika (powódek) kary umownej w wysokości wynagrodzenia ustalonego za doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości. Spornym nie było również to, iż (...) Sp. z o.o. zawarł umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z Państwem B. we wskazanym wyżej okresie bez udziału powódek, mimo, iż pośrednik przedstawił im

rzeczoną nieruchomości i prowadził czynności mające na celu sfinalizowanie transakcji. Mając na uwadze fakt, iż cena za lokal miała wynosić 360.000 zł, prowizja 1,4% plus VAT, a kara umowna 150% przedmiotowej kwoty, matematyczne wyliczenie kary umownej potwierdza, iż stanowi ona wartość dochodzona niniejszym pozwem. Abstrahując w tym miejscu od jakichkolwiek innych aspektów, opierając się tylko i wyłącznie na podanych wyżej danych, taką więc karą, mając na uwadze zapis aneksu do umowy, mogła zostać obciążona spółka.

Dla porządku należało jedynie wskazać, iż irrelevantne było powołanie się przez pozwanego na postanowienie Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, w którym to tożsama klauzula miała zostać uznana za niedozwoloną. Trafnie wskazał pełnomocnik powódek, iż umowa, z której wywodzili one swoje roszczenie, została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami, w związku z czym nie miały zastosowania przepisy dotyczące niedozwolonych klauzul umownych.

Dokonując całościowej oceny powyższego zastrzeżenia należało w ocenie Sądu uznać go za dopuszczalne. Po stronie biorącego zlecenie istniał godny ochrony interes w powstrzymaniu byłego kontrahenta od działań, które de facto miały stanowić wykorzystanie pracy pośrednika. przy wykorzystaniu prewencyjnej i represyjnej funkcji kary umownej. Powyższe nosiło cechy zbliżone do konstrukcji kary umownej na wypadek naruszenie zakazu działalności konkurencyjnej po ustaniu stosunku prawnego, która w orzecznictwie i doktrynie uznawana jest dopuszczalną.

Przechodząc do oceny zarzutów formułowanych przez pozwanego podkreślenia wymagało to, iż w doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że choć odpowiedzialność dłużnika z tytułu kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nie jest uzależniona poniesieniem przez wierzyciela szkody (o czym również w dalszej części uzasadnienia), to jest uwarunkowana pozostałymi przesłankami odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. Kara umowna stanowi odszkodowanie umowne i przysługuje wierzycielowi jedynie wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Innymi słowy zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, który zwolniony jest od obowiązku zapłaty kary, gdy wykáže, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Oznacza to, że przesłanką dochodzenia zapłaty kary umownej jest wina dłużnika w postaci co najmniej niedbalstwa (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011r., II CSK 318/10, Lex nr 784914; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2010r., II CSK 180/10, Lex nr 970070; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2008r., V CSK 362/07, Lex nr 515710, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2007r.). W przypadku jednakże kary umownej mamy do czynienia z domniemaniem, iż owo niewykonanie lub też niewłaściwe wykonanie umowy wynika właśnie z winy dłużnika, który to może jednak przeprowadzić dowody mające na celu obalenie rzeczonego domniemania. Nie ulegało przy tym wątpliwości, iż to właśnie na powyższym była oparta linia obrony pozwanego – wskazywał, iż działanie spółki w zakresie podpisania umowy sprzedaży lokali w jego ocenie nie stanowiło naruszenia umowy i nie było w żadnym stopniu zawinione.

W ocenie Sąd, całościowa analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego nie dawała jednak podstaw do podzielenia zapłaty strony pozwanej. Całokształt okoliczności ustalonych i poruszonych w toku niniejszego postępowania prowadził do wniosku, iż (...) Sp. z o.o. możliwym było przypisanie winy w naruszeniu zobowiązania umownego, które przybierał postać co najmniej niedbalstwa.

Uzasadniając powyższe w pierwszej kolejności należało wskazać, iż zawarcie umowy z A. i Ł. B. odbyło się bez udziału i wiedzy pośrednika, mimo, iż w tym zakresie wszystkie szczegóły były dopracowane zgodnie z wolą obu stron transakcji. Powyższe było działaniem świadomym, co potwierdził zarówno pozwany jak też świadek Ł. B., a mającym wynikać z postawy pracownika powódek, który zaniechał swoich obowiązków. O ile faktycznie w toku niniejszego procesu ustalone zostało, iż S. N. nie przedstawił kupującym wszystkich żądanych przez nich informacji, a które miały zostać ostatecznie przekazane przez J. J., o tyle powyższe nie uzasadniało w ocenie Sądu pominięcia w toku transakcji pośrednika. Krytycznie oceniając postawę pracownika powódek, który pomimo posiadania faktycznej możliwości, poprzez chociażby zwrócenie się o odpowiednie dokumenty do notariusza, zaniechał pełnego przedstawienia danych technicznych proponowanego lokalu, nie sposób było jednak uznać je za działania niezgodne z zasadami współżycia społecznego, jak określono je w treści sprzeciwu. Nie deprecjonując wagi czy istoty nieprzekazanych klientom

informacji, zauważyć z drugiej strony należało, iż to dzięki działaniu pośrednika doszło do skojarzenia stron, okazania nieruchomości, uzgodnienia szczegółów czy sporządzenia projektu umowy wraz z ustaleniem daty podpisania umowy przedwstępnej. Rezygnacja na tym etapie z usług powódek, przy praktycznie jednoczesnym (przesunięcie terminu umowy przedwstępnej o jeden dzień) zawarciu umowy pomiędzy spółką a klientami, w ocenie Sądu stanowiło świadome naruszenie przyjętego na siebie w umowie zobowiązania i próbę uniknięcia konieczności uiszczenia należnego wynagrodzenia.

Podsumowując, wskazane i omówione wyżej okoliczności wskazują, iż pozwany nie wykazał, aby naruszenie umowy zawartej w powódkami poprzez zawarcie umowy z pominięciem pośrednika, nastąpiło bez winy spółki. W związku z tym, odwołując się do wskazanych już uprzednio kwestii, uzasadnionym było obciążenie spółki karą umowną.

Mając zaś na uwadze dalsze zarzuty podniesione przez pozwanego, dotyczące rażącego wygórowania kary umownej, rozważenia wymagała zasadność żądania miarkowania kary umownej.

Stosownie do treści art. 484 § 2 k.c., jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej, to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Dłużnik może zatem żądać zmniejszenia kary umownej, jeżeli wykaże, że nastąpiła jedna z dwóch, enumeratywnie wskazanych w przepisie okoliczności. Istotnym jest, że uprawnienia tego, strony nie mogą wyłączyć w umowie. Możliwość miarkowania kary umownej jest niezależna od charakteru kary umownej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2007r., IV CSK 181/07, Lex nr 341645). Instytucja miarkowania kary umownej winna być jednak stosowana szczególnie ostrożnie, albowiem ma ona wyjątkowy charakter i nie może doprowadzić do całkowitego zwolnienia dłużnika (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2003r., II CK 271/02, Lex nr 151630). W konsekwencji dokonując oceny czy zachodzą podstawy do miarkowania kary umownej, należało rozważyć czy wysokość kary umownej jest „rażąco wygórowana”.

Ustawodawca posługując się w przywołanym wyżej przepisie pojęciem „rażącego wygórowania” kary umownej, nie wskazał ścisłych kryteriów w tym zakresie. W orzecznictwie i literaturze jako kryteria odniesienia dla dokonywanej przez sąd oceny wysokości kary umownej w kontekście jej rażącego wygórowania wskazuje się w szczególności: stosunek pomiędzy wysokością kary, a wartością całego zobowiązania głównego, zakres i czas trwania naruszenia przez dłużnika powinności kontraktowych, wagę naruszonych postanowień kontraktowych (obowiązki główne, obowiązki uboczne) czy zagrożenie dalszymi naruszeniami powinności kontraktowych. Żądanie miarkowania kary umownej uzasadnione jest także wówczas, gdy kara jest rażąco wygórowana w porównaniu z poniesioną przez wierzyciela szkodą, jeżeli dłużnik wykaże, że wierzyciel szkody nie poniósł albo wprawdzie ją poniósł, ale w niewielkim rozmiarze (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 maja 2015r., I ACa 1764/14, Lex nr 1771328). W konsekwencji ocena czy wniosek o miarkowanie wysokości kary umownej zasługuje na uwzględnienie, powinna mieć na uwadze całokształt okoliczności danej sprawy, skoro ustawodawca posłużył się niedookreślonym pojęciem „rażącego wygórowania”, a nie ograniczać się tylko do oceny podanego w umowie wskaźnika, na podstawie którego jest ona wyliczana.

Warto również podkreślić, iż norma dopuszczająca sądową redukcję kary umownej i upoważniająca sąd do wydania konstytutywnego orzeczenia kształtującego stosunek zobowiązaniowy, stanowi wyjątek i musi znajdować wyraźną podstawę normatywną. Wynika to z istoty zobowiązań umownych, gdy koncepcji autonomii woli nie odpowiada założenie, że sąd może kształtować treść zobowiązania, chociaż winny to czynić same strony w ramach ochrony swoich interesów umownych. Uwzględniając charakter kary umownej jako odszkodowania umownego i możliwość zastrzeżenia, z różnych zresztą przyczyn kary, której wysokość jest sprzeczna (z punktu widzenia obiektywnego) z poczuciem słuszności, uzasadnione jest funkcjonowanie, jako zasady, że jedynie strony są władne kształtować stosunek umowny obligacyjny między sobą. Wyjątkowy zatem charakter instytucji miarkowania kary umownej nakazuje restrykcyjną wykładnię przesłanek redukcji. Podstawową zasadą jest bowiem związanie stron wysokością kary ustaloną w umowie, gdy reguła ta ma znaczenie ogólne jako konsekwencja zasady pacta sunt servanda. W odniesieniu do kary umownej ma ona odzwierciedlenie w treści art. 484 § 1 k.c., co oznacza, że świadczenie z tytułu kary umownej powinno być spełnione w wysokości oznaczonej w umowie. Związaniu stron ustaloną w umowie wysokością kary przeciwstawione jest związanie sądu dyspozycją art. 484 § 2 k.c., stąd uprawnienie do wyjątkowej ingerencji w

treść zobowiązania w sytuacji, gdy słuszność wymaga redukcji kary – ze względu na jej rażące wygórowanie lub na wykonanie zobowiązania w znacznej części.

Mając powyższe na uwadze należało zwrócić uwagę, że całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazywał, iż niewątpliwie zachodziły podstawy do weryfikacji wysokości kary umownej, umówionej przez strony. Jasnym w ocenie Sądu było to, iż należność obliczona zgodnie z treścią umowy, pozostawała w rażącej dysproporcji do uzasadnionej ochrony interesu powódek.

W pierwszej kolejności należało podkreślić, iż w ocenie Sądu po stronie powodowej doszło jedynie do powstania szkody mającej postać nieosiągnięcia spodziewanego przychodu (*lucrum cessans*). Prócz powyższego próżno szukać bowiem jakiegokolwiek innego uszczerbku w ich majątku, co jednoznacznie przyznał świadek G. C.. Poza tym nie zostało wskazane, iż powyższe poniosło za sobą jakiegokolwiek inne negatywne skutki dla strony powodowej.

Zauważyć w tym miejscu należało, że czym innym jest zasądzenie kary umownej, a czym innym jej miarkowanie. W konsekwencji, na etapie decydowania o tym, czy kara umowna się należy, w ogóle nie jest istotna szkoda poniesiona przez wierzyciela i jej rozmiar. Oceniając jednak wysokość kary umownej, w związku z podniesieniem zarzutu jej miarkowania, trzeba wziąć pod uwagę istnienie szkody oraz jej rozmiar (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 stycznia 2009r., III CSK 198/08, Lex nr 523684; z dnia 21 listopada 2007r., I CSK 270/07, Lex nr 530614). Wierzyciel może bowiem co do zasady dochodzić kary umownej „bez względu na wysokość poniesionej szkody”, czyli w pełnej wysokości, co oznacza że jest on zwolniony z obowiązku dowodzenia istnienia i wysokości szkody (wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 6 listopada 2006r. I ACa 700/12, Lex nr 1237425; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2006r., III CZP 61/03, Lex nr 81615).

Podkreślić w tym miejscu należało również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu uchwały z dnia 6 listopada 2003r. podjętej w składzie siedmiu sędziów Sądu Najwyższego (III CZP 61/03, Lex nr 81615) odrywającej obowiązek zapłaty kary umownej od istnienia szkody, w której wskazano, że brak szkody lub jej nieznaczna wysokość może stanowić kryterium redukcji kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c. Dlatego brak wystąpienia po stronie powodowej szkody bądź jej niewielki stopień stanowi niewątpliwie okoliczność, która winna zostać uwzględniona przy ocenie zasadności miarkowania wysokości kary umownej.

Dla kwestii miarkowania istotnym było również to, iż działanie spółki było w rzeczywistości wynikiem nieprawidłowego działania pracownika powódek, który pomimo obiektywnych możliwości zaniechał pełnego i zgodnego z wolą klientów przedstawienia charakterystyki proponowanego lokalu mieszkalnego. Powyższe, jak podkreślono wyżej, nie było na tyle istotne by uzasadniało ich pominięcie, lecz bezsprzecznie naruszało obowiązek przekazania pełnych danych nieruchomości. Tym samym również po stronie uprawnionej istniały uchybienia pozostające w bezpośrednim związku z podstawą faktyczną nałożenia dochodzonej kary umownej.

Nie bez znaczenia było również to, iż rzeczona kara umowna, określona na kwotę 9.298,80 zł, stanowiła 150% należności jakie spółka zapłaciłaby tytułem wynagrodzenia za zawarcie umowy sprzedaży (6.199,20 zł). Powyższe w sposób bardzo obrazowy pokazuje, iż proporcje pomiędzy wskazanymi wartościami wykraczały poza normalny i adekwatny stopień obciążenia zobowiązanego.

Z uwagi na wskazane powyżej okoliczności, w konsekwencji Sąd stanął na stanowisku, iż ewentualny wniosek pozwanego o miarkowanie należnej od niej kary umownej zasługiwał na uwzględnienie. Skoro zatem zaistniały warunki do skorzystania z sędziowskiego uprawnienia do miarkowania kary umownej, dlatego pozostało jedynie do rozważenia w jakim stopniu świadczenie to zredukować. Nie można bowiem tego świadczenia tego w całości zniweczyć, skoro do niewykonania zobowiązania rzeczywiście doszło. Nie można bowiem pominąć, że spółka jest profesjonalistą i przystępując do umowy winna mieć świadomość spoczywających na niej obowiązków. Dlatego też w tych okolicznościach zasadnym byłoby zdaniem Sądu zmniejszenie kary umownej do kwoty 5.269,32 zł, a więc do wysokości 85% należnego wynagrodzenia. Sąd uznał, iż kara w takiej wysokości w wystarczającym stopniu

uwzględnia zadania represyjne kary umownej oraz jej funkcję kompensacyjną a jednocześnie ma na uwadze całokształt okoliczności związanych z przeprowadzoną pomiędzy stronami transakcją.

Reasumując, z uwagi na uprzednio wskazane kwestie, Sąd na podstawie art. 415 k.c. w zw. z art. 300 k.s.h. w całości powództwo oddalił mając na uwadze, iż powódki nie wykazały aby po stronie pozwanego istniały podstawy do przypisania mu odpowiedzialności za szkodę, co wykluczało obciążeniem go obowiązkiem zapłaty kary umownej nałożonej na spółkę. Ta zaś, w przypadku odmiennej oceny, winna być miarkowana z uwagi na wskazanej wyżej podstawy.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w myśl art. 98 i 99 k.p.c. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.800,00 zł ustalone w myśl § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za adwokackie prawnych, kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 874,53 zł tytułem wykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego. Łącznie powyższe wyniosły więc 2.691,53 zł i podlegały zasądzeniu od powódek na rzecz pozwanego. W tym przypadku, z uwagi na brzmienie art. 864 k.c., koniecznym było nałożenie na stronę powodową solidarnego obowiązku zapłaty.

W punkcie III sentencji wyroku, zgodnie z treścią art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd zwrócił pozwanemu kwotę 125,47 zł z tytułu niewykorzystanej zaliczki wpłaconej przez niego na poczet opinii biegłego.

Asesor sądowy Przemysław Kociński