

Sygn. akt V AGa 89/18

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Karczyńska - Szumilas
Sędziowie:	SA Barbara Rączka-Sekścińska SO del. Leszek Jantowski (spr.)
Protokolant:	stażysta Karolina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Zakładom (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 7 czerwca 2017 r., sygn. akt VIII GC 485/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Leszek Jantowski SSA Teresa Karczyńska – Szumilas SSA Barbara Rączka – Sekścińska

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V AGa 89/18

## UZASADNIENIE

Powódka B. S. domagała się w pozwie wniesionym dnia 25 listopada 2016 r. zasądzenia od pozwanych Zakładów (...) Spółki Akcyjnej w B. kwoty 532.958,01 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 13 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania.

Nakazem zapłaty z dnia 29 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w B. uwzględnił żądanie powódki w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu pozwany zaskarżył go w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości. Podniósł między innymi zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2017r. Sąd Okręgowy w B.:

1. oddalił powództwo;

2. zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. opłatą sądową od której powódka była zwolniona obciążył Skarb Państwa.

***Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:***

Powódka od 1 marca 2003 r. prowadziła działalność gospodarczą pod firmą Centrum Doradztwa (...), zawieszoną 30 grudnia 2015 r. Nie prowadziła i nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Nie posiadała licencji zawodowej uprawniającej do wykonywania pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Działalność prowadziła samodzielnie, nie zatrudniała osób legitymujących się tytułem zawodowym „pośrednik w obrocie nieruchomościami”.

W dniu 3 października 2011 r. powódka zawarła z pozwanym - Zakładami (...) Spółką Akcyjną w B. umowę pośrednictwa w zakresie pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości nr (...). Jej przedmiotem było wskazanie przez powódkę pozwanemu inwestora zainteresowanego zakupem od pozwanego nieruchomości pozwanego określonych w umowie. Współpraca miała na celu doprowadzenie do zawarcia umowy z inwestorem wskazanym przez powódkę sprzedaży określonej w pkt 3 nieruchomości pozwanego za określoną w pkt 5 cenę. Strony uzgodniły, że usługa stanowiąca przedmiot umowy zostanie wykonana przez zleceniobiorcę z chwilą podpisania umowy przenoszącej własność między wskazanym przez zleceniobiorcę inwestorem a zleceniodawcą. Umowa została zawarta pierwotnie na okres dwunastu

miesięcy od jej podpisania, z tym że w momencie podpisania jakiegokolwiek umowy z inwestorem wskazanym zleceniodawcy przez powódkę, umowa była automatycznie przedłużona do czasu zakończenia wszelkich czynności przygotowawczych pomiędzy inwestorem a zleceniodawcą i podpisania pomiędzy stronami umowy przenoszącej własność nieruchomości określonych w § 1 pkt 3 umowy. Pomimo wygaśnięcia umowy, wynagrodzenie należało się także w sytuacji, gdy doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości z inwestorem po upływie terminu wskazanego w § 4 pkt 1 - w wyniku działań podjętych przez powódkę i jeżeli umowa ta została podpisana z udziałem inwestora przedstawionego przez powódkę. Wynagrodzenie za realizację umowy ustalono na 5% + należny podatek VAT od wartości zawartej przez pozwanego umowy kupna – sprzedaży ze wskazanym inwestorem. Zapłata umówionego wynagrodzenia była należna powódce tylko i wyłącznie w sytuacji, gdyby doszło do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz inwestora.

Dnia 3 października 2012 r. strony wydłużyły okres obowiązywania umowy o osiem miesięcy. Powódka wskazała pozwanemu kontrahentów zainteresowanych zakupem nieruchomości w aneksach do umowy z 13 grudnia 2011 r. oraz z 10 grudnia 2012 r. W aneksie z 10 grudnia 2012 r. jako kontrahenta zainteresowanego zakupem nieruchomości pozwanego przedstawiła W. K. i R. G. lub podmiot gospodarczy powiązany kapitałowo z wymienionymi osobami.

Dwa dni po przedstawieniu kontrahentów 12 grudnia 2012 r. pozwany zawarł z W. K. i R. G. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie po wycofaniu się z inwestycji W. K. dnia 13 grudnia 2013 r. umowę sprzedaży

nieruchomości objętych umową pośrednictwa, zawarła z pozwanym spółka (...) Sp. z o.o. w B., reprezentowana przez R. G., jako prezesa zarządu uprawnionego do samoistnej reprezentacji.

(...) Sp. z o.o. w B. została zawiązana przez jedynego wspólnika R. G. aktem założycielskim z dnia 25 kwietnia 2013 r. Został on prezesem zarządu spółki. Doradztwem w zakresie wykorzystania terenu na zaplanowany przez pozwanego cel zajmował się niezależnie od powódki inny doradca - W. T., który przygotował projekt inwestycyjny.

Umowa z 13 grudnia 2013 r. sprzedaży i przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości została rozwiązana przez jej strony (pozwanego oraz (...) Sp. z o.o.) na mocy umowy w formie aktu notarialnego z dnia 21 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił również, że pismem z dnia 15 września 2016 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 532.958,01 zł wraz z należnymi odsetkami tytułem umówionego wynagrodzenia za realizację umowy pośrednictwa.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ustalony w sprawie stan faktyczny był w przeważającej części bezsporny. Potwierdzały go dostarczone przez strony dokumenty, w tym sporządzone w formie pisemnej umowy i ich aneksy, a także umowy sporządzone w formie aktów notarialnych (sprzedaży nieruchomości i jej rozwiązania, akt założycielski spółki (...) Sp. z o.o.), które uznać należało za w pełni wiarygodne.

Sąd dał wiarę także zeznaniom świadków, w tym podpisującego w imieniu pozwanego umowę z powódką T. P. i samej powódki co do istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, iż powódka nie była przy zawieraniu umowy z pozwanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy stron i fakt ten był znany stronie pozwanej.

Sąd Okręgowy wskazał, że w kontekście powyższych ustaleń dotyczących postanowień umowy stron z dnia 3 października 2011 r. wraz z aneksami oraz niekwestionowanego faktu barku licencji powódki do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, Sąd nie dokonywał już dalszych ustaleń dotyczących wykonanych przez powódkę czynności w związku z umową, gdyż nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy tak samo to, czy zasadny był zarzut przedawnienia (art. 227 k.p.c.).

Przechodząc do rozważań Sąd I instancji wskazał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na nieważność umowy przewidującej wynagrodzenie powódki. W ocenie Sądu Okręgowego postanowienia zawartej przez strony dnia 3 października 2011 r. umowy pośrednictwa w zakresie pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości nr (...) jednoznacznie wskazywały na to, że dotyczyła ona pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Sąd zwrócił uwagę, że wbrew twierdzeniom strony powodowej, która wskazywała, że łączyła ją z pozwanym umowa o nienazwanym charakterze, przedmiot umowy, jej cel, jak i istotne postanowienia dotyczące wynagrodzenia uzależnionego od sukcesu w postaci zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości ze wskazanym przez powódkę inwestorem, wypełniały znamiona umowy uregulowanej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651). Zastosowanie znajdowały przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące przed deregulacją zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, tj. przed 1 stycznia 2014 r. Wskazanie w tytule umowy stron oraz jej treści, iż pośrednictwo miało dotyczyć pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem opisanych w umowie nieruchomości pozwanego w sposób oczywisty zdaniem Sądu odnosiło się do dokonania przez powódkę czynności zmierzających do wyszukania i przedstawienia pozwanemu nabywcy jego nieruchomości wymienionych w umowie i aneksie. Istotą

umowy zawartej przez powódkę z pozwanym było znalezienie przez powódkę dla pozwanego chętnego do nabycia wyszczególnionych nieruchomości w zamian za określone wynagrodzenie dla powódki, niezależnie od nazwania go „inwestorem”. Rola powódki koncentrowała się na wyszukaniu nabywcy spełniającego określone warunki, a jej zadania nie polegały na doradztwie i zajmowaniu się planowaną na tym terenie inwestycją. Inne czynności doradcze,

związane z wykorzystaniem terenu na zaplanowany przez pozwanego cel (projekt inwestycyjny) wykonywał, niezależnie od powódki, inny doradca inwestycyjny W. T. .

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że na gruncie przepisów ustawy obowiązującej w dacie zawarcia umowy stron, zawodowym pośrednictwem w zakresie obrotu nieruchomościami mogły zajmować się wyłącznie osoby posiadające licencję pośrednika, a prowadzenie pośrednictwa bez licencji było karalne. Zgodnie z art. 179 ust. 1, 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, obowiązującym do uchylecia tego przepisu z dniem 31 grudnia 2013 r., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami było działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w niniejszej ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami była osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4 niniejszego działu. Prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej było możliwe w przypadku, gdy czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami były wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami.

Przepis art. 180 ust. 1 ustawy stanowił, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby m.in. umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Stosownie do art. 180 ust. 3 ustawy, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wymagane było ponadto wskazanie w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numeru jego licencji zawodowej oraz oświadczenia o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Odwołując się do treści przepisów Sąd Okręgowy wskazał, że osoba, która prowadziła bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów, określonych w art. 180 ust. 1, podlegała karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

W konsekwencji zdaniem Sądu I instancji umowę z dnia 3 października 2011 r. należało uznać w całości za bezwzględnie nieważną w oparciu o przepis art. 58 § 1 k.c., jako czynność prawną sprzeczną z obowiązującą w dacie jej zawarcia ustawą.

Nieważne były również jej postanowienia dotyczące ustalonego wynagrodzenia prowizyjnego.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji powódki, że w ramach swobody zawierania umów możliwe było zawarcie przez nią z pozwanym innej umowy rezultatu, nie uregulowanej w przepisach art. 179-183 ustawy o gospodarce, o treści wynikającej z umowy stron z dnia 3 października 2011 r. nr (...). Taka interpretacja zdaniem Sądu I instancji prowadziłaby do obejścia bezwzględnie obowiązujących w dacie zawarcia umowy przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, właśnie z powodu braku posiadania przez powódkę licencji pośrednika. Sąd podkreślił przy tym, że w umowie pośrednictwa strony mogły ułożyć swoje stosunki swobodnie, ale jedynie w sprawach nieuregulowanych w przepisach art. 179-183 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie mogła naruszać właściwości umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ustawodawca nie dopuścił w zakresie kwestii uregulowanych w przepisach art. 179 -183 ustawy o gospodarce nieruchomościami całkowitej swobody stron, a w każdym razie nie dopuścił takiej swobody, która mogłaby naruszać wskazaną w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasadę, że treść stosunku prawnego nie może być spreczna z jego właściwościami.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że regulacja umowy pośrednictwa nie jest wyczerpująca, zatem w sprawach nieuregulowanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w Kodeksie cywilnym. Umową, do której można się odwołać przy formułowaniu treści praw i obowiązków stron umowy pośrednictwa jest umowa agencyjna (art. 758 i nast. k.c.), jako najbardziej zbliżona. Ponieważ jednak umowa stron była w całości nieważna, nie można było do niej stosować żadnych analogii.

Na marginesie Sąd Okręgowy wskazał, że nawet przyjęcie, że umowa stron była ważna i powinny mieć do niej zastosowanie przepisy o umowie agencyjnej, to powódka i tak nie mogłaby żądać wynagrodzenia z uwagi na treść art. 761<sup>4</sup> k.c., który wyłącza możliwość uzyskania prowizji przez agenta, „gdy oczywiste jest, że umowa z klientem nie zostanie wykonana na skutek okoliczności, za które dający zlecenie nie ponosi odpowiedzialności”. W sprawie bezsporne było, że z uwagi na brak zapłaty ceny, umowa sprzedaży nieruchomości została rozwiązana w 2015 r.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej Sąd ustalił na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym po zmianie stawek, która weszła w życie 27 października 2016 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1667) oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł. Skoro powódka była

zwolniona od kosztów sądowych i przegrała sprawę to opłatą sądową od pozwu należało obciążyć Skarb Państwa.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 1 i 2.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, dokonanego z uwzględnieniem zasad prawidłowego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, skutkujące niezasadnym przyjęciem, iż strony zmierzały do zawarcia umowy nazwanej pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która była nieważna z uwagi na nieposiadanie przez powódkę licencji uprawniającej ją do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że zawarta przez strony umowa pośrednictwa w zakresie pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości, nr (...), z dnia 3 października 2011 r., nie stanowiła typowej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz umowę nienazwaną, stanowiącą odmianę umowy o pośrednictwo, do której znajdują na zasadzie analogii zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy agencyjnej,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy pośrednictwa w zakresie pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości nr (...) z dnia 3 października 2011 r. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że umowa nazwana pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowana w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, może zostać skutecznie ukształtowana przez strony jako umowa rezultatu, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów, uwzględniająca poglądy wyrażane w doktrynie i orzecznictwie, prowadzi do wniosku, iż przedmiotowa umowa może zostać skutecznie ukształtowana przez kontrahentów wyłącznie jako umowa starannego działania, czego rezultatem było niezasadne ustalenie, że pomiędzy stronami niniejszego postępowania doszło do zawarcia umowy nazwanej pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) art. 761<sup>4</sup> k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten znajduje zastosowanie również w sytuacji rozwiązania przez kontrahentów umowy

sprzedaży nieruchomości z uwagi na niewykonanie przez klienta tejże umowy, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu, uwzględniająca pogląd wyrażony w piśmiennictwie, prowadzi do wniosku, iż wyżej wskazany przepis

nie może znaleźć zastosowania w przypadku niedochodzenia przez dającego zlecenie w stosunku do klienta wykonania zawartej umowy sprzedaży nieruchomości i rozwiązania przez kontrahentów tejże umowy z powodu jej niewykonania przez klienta.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację ( k.334-335) pozwana wniosła o jej oddalenie.

**Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:**

Apelacja nie była uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, podobnie podziela dokonaną przez ten Sąd ocenę przeprowadzonych dowodów, oraz ocenę prawną prawidłowych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji w pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, bo od tego zależała ocena w zakresie prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego. Podkreślenia przy tym wymaga, że sąd odwoławczy jako instancja merytorycznie rozpoznająca sprawę jest związana zarzutami naruszenia przepisów prawa procesowego, nie jest natomiast związana zarzutami naruszenia przepisów prawa materialnego.

Skarżąca upatrywała naruszenia wyrażonej w art. 233§ 1 k.p.c. zasady swobodnej oceny dowodów w tym, że na skutek uchybienia regułom wyznaczonym w tym przepisie Sąd bezpodstawnie przyjął, że strony zmierzały do zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami nieważnej z uwagi na nieposiadanie przez powódkę licencji uprawniającej ją do wykonywania działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że zawarta przez strony umowa nie stanowiła typowej umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz umowę nienazwaną, stanowiącą odmianę umowy o pośrednictwo, do której znajdują na zasadzie analogii zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy agencyjnej.

Trzeba przy tym podkreślić, że postawienie zarzutu naruszenia art.233§1 k.p.c., aby mógł on być uznany za uzasadniony, wymagało od skarżącej wykazania konkretnych uchybień, jakich miałyby dopuścić się Sąd I instancji w toku

gromadzenia, bądź oceny materiału dowodowego oraz wpływu tych uchybień na treść poczynionych ustaleń. Tymczasem postawiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. był ogólnikowy, skarżąca nie wskazała, przy ocenie konkretnie jakiego dowodu Sąd I instancji dopuścił się uchybienia w jego ocenie.

Tak sformułowany zarzut należało zatem w istocie rozpatrywać na płaszczyźnie prawnomaterialnej – naruszenia przepisów prawa materialnego dotyczących kwalifikacji zawartej pomiędzy stronami umowy – jako umowy pośrednictwo, do której znajdują na zasadzie analogii zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące umowy agencyjnej – jak chciała skarżąca – czy też klasycznej umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami – jak ostatecznie uznał Sąd I instancji.

Należy przy tym podkreślić, że przewidziane w art. 233 §1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów wprawdzie mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może polegać jedynie na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z

doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00, LEX nr 56906, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Takiej wadliwości w ocenie dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy nie można dostrzec w niniejszej sprawie. Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie był w przeważającej mierze bezsporny, zaś spór dotyczył wykładni zapisów umowy zawartej pomiędzy stronami. Prawidłowo także Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania świadków oraz stron, w szczególności co do tego, że w momencie zawierania przedmiotowej umowy powódka nie była licencjonowanym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Przechodząc do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, to dotyczyły one przede wszystkim błędnej wykładni art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia przedmiotowej umowy z dnia 3 października 2011 r. Umowa ta

została określona przez skarżącą jako umowa pośrednictwa w zakresie pozyskania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości. Skarżąca zarzucała, że Sąd I instancji kwalifikując tę umowę jako umowę pośrednictwa w rozumieniu wyżej wskazanych przepisów błędnie przyjął, że umowa nazwana pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowana w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, może zostać skutecznie ukształtowana przez strony jako umowa rezultatu, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów prowadzi do wniosku, iż przedmiotowa umowa może zostać skutecznie ukształtowana przez kontrahentów wyłącznie jako umowa starannego działania. Tym samym zdaniem skarżącej przedmiotowa umowa nie mogła być kwalifikowana jako umowa pośrednictwa z ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż zakładała ona osiągnięcie rezultatu w postaci wskazania pozwanej spółce inwestora, to jest osoby, która nie tylko zakupi nieruchomość, lecz również zrealizuje na tej nieruchomości we współpracy z pozwaną spółką inwestycję.

Stanowisko to w ocenie Sądu Apelacyjnego było chybione.

Umowa pośrednictwa kupna-sprzedaży nieruchomości była umową uregulowaną w art. 179- 183 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.). Przepisy te zostały uchylone na podstawie ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów ( Dz.U z 2013 r. poz. 829) – z dniem 1 stycznia 2014 r., a więc zgodnie z ogólnymi zasadami prawa międzyczasowego przepisy te mają zastosowanie do wcześniejszych stanów faktycznych – tak jak w niniejszej sprawie.

Zgodnie z art. 180 u.g.n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polegało na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia umów nabycia lub zbycia nieruchomości, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub domu jednorodzinnego, prawa najmu lub dzierżawy nieruchomości, a przez umowę pośrednictwa pośrednik zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia powyższych umów, zaś zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia, przy czym zakres czynności pośrednictwa oraz sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa określa umowa pośrednictwa. Mając na względzie zagwarantowaną w art.353<sup>1</sup> k.c. zasadę swobody umów można przyjąć, że strony umowy pośrednictwa mogły swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, co oznaczało, że jeżeli przepisy u.g.n. nie regulowały określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwalała na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współżycia społecznego.

Trafnie zatem pozwany w odpowiedzi na apelację zwrócił uwagę, że wprawdzie umowa pośrednictwa jest, jak wynika ze wskazanych wyżej przepisów,

umową starannego działania, to jednak strony mogą ją przekształcić w umowę rezultatu. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 IV CSK 464/09, Legalis nr 387689). Tak też strony uczyniły w § 5 ust.1 zawartej umowy ustalając, że „z tytułu realizacji przedmiotu niniejszej umowy zleceniobiorcy przysługuje wynagrodzenie w wysokości 5% + należny podatek VAT od wartości zawartej przez Zleceniodawcę umowy kupna - sprzedaży z Inwestorem wskazanym przez Zleceniobiorcę, zgodnie z treścią §1 pkt 5 umowy i stanowi całkowitą zapłatę za realizację niniejszej umowy”. Tak sformułowany zapis umowy potwierdza zresztą prawidłową ocenę dokonaną przez Sąd Okręgowy, że przedmiotowa umowa była umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdyż łączy roszczenie o wynagrodzenie ze spełnieniem świadczenia w postaci doprowadzenia do umowy sprzedaży nieruchomości.

Zgodzić należało się ze skarżącą, że przy wykładni oświadczeń woli na tle art.65 k.c. należy przyjąć tak zwaną kombinowaną metodę wykładni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r. III CSK 55/11, LEX nr 1084604, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2017r. V CSK 79/17, LEX nr 2447354). Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - takiego znaczenia oświadczenia woli, które rzeczywiście zostało nadane mu przez obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Art. 65 k.c. dopuszcza taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Oznacza to, że przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje to nie tylko przebieg negocjacji, ale także zachowanie stron w trakcie realizacji stosunku prawnego oraz jego zakończeniu. Niemniej jednak wbrew zarzutom skarżącej, treść umowy z dnia 3 października 2011 r., jak i kontekst sytuacyjny przemawiają przeciwko wykładni zaprezentowanej przez skarżącą, wedle której nie była to typowa umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Jak słusznie bowiem zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, wskazanie w tytule umowy oraz jej treści, że przedmiotem pośrednictwa jest pozyskanie przez skarżącą inwestora zainteresowanego zakupem opisanych w umowie nieruchomości (§1 ust.1 umowy), oraz zastrzeżenie, że „usługa stanowiąca przedmiot niniejszej umowy

zostanie wykonana przez Zleceniobiorcę z chwilą podpisania umowy przenoszącej własność między wskazanym przez Zleceniobiorcę Inwestorem a Zleceniodawcą” ( §1 ust.6 umowy) - oznaczało w świetle zasad wykładni językowej, że podstawowym i głównym świadczeniem powódki było doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości. Tak zresztą skonstruowane zostały zapisy dotyczące wynagrodzenia skarżącej, którego płatność uzależniona została od zawarcia takiej umowy. Trafnie zatem przyjął Sąd I instancji, że istotą umowy zawartej przez powódkę z pozwanym było znalezienie potencjalnego nabywcy w zamian za określone wynagrodzenie, niezależnie od nazwania tego nabywcy „inwestorem”. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie rozważania Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Z definicji umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynikało, że pośrednik zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających między innymi do zawarcia umów nabycia lub zbycia nieruchomości co w sposób oczywisty koreluje z czynnościami, które miała podjąć skarżąca. Z poczynionych przy tym ustaleń wynika, że występował swoisty podział ról pomiędzy skarżącą a W. T.. To ten świadek (k. 259v – 262 akt) wykonywał czynności doradcze, związane z wykorzystaniem terenu na zaplanowany przez pozwanego cel inwestycyjny, niezależnie od powódki, której rola koncentrowała się na wyszukaniu nabywcy spełniającego określone warunki.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy – i nie było to w istocie kwestionowane, że w świetle obowiązujących do dnia 31 grudnia 2013 r. art.179 ust.2 i art. 180 ust. 1 i 3 u.g.n. umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była



ważna jedynie w sytuacji, gdy została zawarta przez pośrednika nieruchomości, posiadającego licencję zawodową. W konsekwencji prawidłowo także uznał, że umowa zawarta przez strony w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości winna zostać uznana za nieważną, gdyż jej treść pozostawała w sprzeczności z obowiązującym w chwili jej zawarcia bezwzględnie obowiązującym art. 179 ust.3 u.g.n. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 OSNC 2011 nr 10, poz. 113 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12LEX nr 1238135). Skutkiem nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą (art.58§1 i 3 k.c.) jest brak podstawy do dochodzenia określonego w niej wynagrodzenia. Prawnie obojętne z tego punktu widzenia jest to, jakie czynności faktyczne wykonywała skarżąca w celu pozyskania nabywcy nieruchomości. Istotnym jest, że były to czynności stanowiące desygnat pojęcia pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, które w tamtym czasie mogły być wykonywane jedynie przez licencjonowanych pośredników.

W konsekwencji zarzuty naruszenia art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie były trafne.

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 761<sup>4</sup> k.c., zgodnie z którym agent nie może żądać prowizji, gdy oczywiste jest, że umowa z klientem nie zostanie

wykonana na skutek okoliczności, za które dający zlecenie nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli zaś prowizja została już agentowi wypłacona, podlega ona zwrotowi.

Z poczynionych ustaleń wynika bowiem, że wprawdzie strony zawarły umowę sprzedaży w dniu 13 grudnia 2013r., lecz została ona rozwiązana w dniu 21 lipca 2015 r. (k.100-103), zaś przyczyną rozwiązania było to, że spółka (...) nie wykonała umowy ( §1 pkt. 5 umowy). Rozwiązanie umowy jak wynika z jej treści miało skutek ex tunc, jako że strony zobowiązały się do zwrotu wzajemnych świadczeń – zwrotnego przeniesienia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości ( §2 pkt 2 umowy, k.102) oraz zwrotu uiszczonej ceny sprzedaży ( §3 umowy, k.102). Oznaczało to powrót do takiego stanu, jaki był przed zawarciem umowy. Przyczyna rozwiązania umowy nie leżała zatem po stronie pozwanego, lecz po stronie kontrahenta pozyskanego przez skarżącą. Z tego też powodu - w świetle zapisów § 5 ust.1 umowy z dnia 3 października 2011r. brak było podstaw do uznania, że zaktualizowało się roszczenie o zapłatę wynagrodzenia, jako że nie został osiągnięty umówiony rezultat. Potwierdzał to także zapis §5 ust.6 zd.2 umowy, zgodnie z którym „ zapłata umówionego wynagrodzenia jest należna Zleceniobiorcy tylko i wyłącznie w sytuacji, gdy dojdzie do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości wskazanych w §1 pkt 3 umowy na rzecz Inwestora”. Wprawdzie umowa taka została najpierw podpisana w dniu 13 grudnia 2013 r., lecz jej rozwiązanie z przyczyn leżących po stronie nabywcy zniweczyło jej skutek, od którego w istocie zależało powstanie roszczenia o wynagrodzenie.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Skoro apelacja została oddalona Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Ich wysokość została ustalona na podstawie o § 2 pkt. 7 w zw. z §10 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( t. jedn. Dz.U z 2018r. poz. 265). Sąd nie zasądził przy tym zwrotu kosztów dojazdu wskazanych we wniosku (k.349).Kosztów przejazdu do sądu pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym - jeżeli ich poniesienie było niezbędne i celowe w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. - nie należy bowiem utożsamiać ze sztywno określonymi stawkami wynikającymi z przepisów rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 29 stycznia 2013 r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej w związku z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 marca 2002 r. w sprawie warunków ustalania oraz sposobu dokonywania zwrotu kosztów używania do celów służbowych samochodów osobowych, motocykli i motorowerów niebędących własnością pracodawcy (Dz. U. Nr 27, poz. 271 ze zm.). Kosztami przejazdu do sądu

pełnomocnika będącego adwokatem lub radcą prawnym są bowiem koszty rzeczywiście poniesione (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016r. III CZP 26/16 OSNC 2017/5/54). Takich kosztów pełnomocnik w niniejszej sprawie nie wykazał.