

Sygn. akt V ACa 94/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kołaczyk
Sędziowie :	SA Urszula Bożałkińska (spr.) SA Grzegorz Stojek
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 18 kwietnia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. akt XII C 271/12

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 94/13

UZASADNIENIE

Powód M. K. w dniu 17 kwietnia 2012 roku złożył pozew przeciwko spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) z siedzibą w P. o zapłatę kwoty 1.050.104,30 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 lutego 2012 roku oraz kosztami postępowania tytułem wynagrodzenia należnego z umowy pośrednictwa.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego oddalając powództwo Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W księdze wieczystej o numerze KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych dla niezabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...), stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami

ewidencyjnymi (...), o łącznej powierzchni 27.188 m⁽²⁾ będące własnością Skarbu Państwa, wpisane jest prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (k.29-32). Z odpisu KW o numerze KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, Wydział IV Ksiąg Wieczystych dla niezabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o łącznej powierzchni 45.990 m⁽²⁾ stanowiącej własność Skarbu Państwa wpisane jest prawo użytkowania wieczystego gruntu na rzecz (...) sp. z o.o. w P..

W dniu 3 czerwca 2009 roku powód M. K. i (...) sp. z o. o. z siedzibą w P. zawarły „Umowę zlecenia sprzedaży nieruchomości” (k.11). Na mocy tej umowy pozwana powierzyła powodowi dokonanie wszelkich czynności niezbędnych do przeprowadzenia transakcji:

a) sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 27.188 m² położonych w B. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi KW o numerze (...)

oraz

b) sprzedaży prawa własności działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 45.990 m² położonych w B. przy ulicy (...) dla których Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Integralną część umowy stanowił protokół uzgodnień z dnia 3 czerwca 2009 roku, w którym została ustalona minimalna cena sprzedaży określona na kwotę 100 zł netto. Zgodnie z treścią umowy powód obowiązany był do uczestniczenia w oględzinach nieruchomości, brania udziału w negocjacjach cen między stronami – na życzenie stron, reklamowania oferowanych nieruchomości w sposób przez siebie wybrany, udzielania pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej jak i zgromadzeniu dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy ostatecznej. Powód zobowiązał się do prowadzenia negocjacji w sposób rzetelny z dołożeniem należytej staranności oraz dbałości o interesy (...) sp. z o.o.. Zobowiązał się również do niezwłocznego (w ciągu 24 godzin od spotkania) informowania pozwanej o treści i przebiegu spotkań z ewentualnymi zainteresowanymi. Pozwana, zawierając umowę przedwstępną, a w razie jej braku umowę ostateczną z osobą lub firmą wskazaną przez zleceniobiorcę zobowiązała się do zapłacenia zleceniobiorcy wynagrodzenia w wysokości kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą wynegocjowaną (ustaloną w umowie przenoszącej własność), a kwotą 100 zł netto za m² nieruchomości. Strony uzgodniły, że zawarcie umowy przez pozwaną z osobą wskazaną na piśmie przez powoda z pominięciem tego ostatniego skutkowało obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia w wysokości kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą wynegocjowaną (ustaloną w umowie przenoszącej własność), a kwotą 100 zł netto za m². Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za 30 – dniowym okresem wypowiedzenia. Zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pozwana udzieliła również powodowi pełnomocnictwa w formie pisemnej do wykonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tj. składania ofert sprzedaży prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu, negocjowania wszystkich warunków przyszłej umowy sprzedaży gruntu na zasadach ustalonych w protokole uzgodnień z dnia 3 czerwca 2009 roku.

Dnia 3 czerwca 2009 roku pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. (Zleceniodawca) a Firmą Handlowo Usługową (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. reprezentowaną przez M. K. – Prezesa Zarządu (Zleceniobiorca) została zawarta umowa zlecenia sprzedaży:

a) prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 27.188 m² położonych w B. przy ulicy (...), dla których Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi KW o numerze (...)

oraz

b) sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 45.990 m² położonych w B. przy ulicy (...) dla których Sąd Rejonowy w Bytomiu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Zleceniobiorca miał w szczególności uczestniczyć w oględzinach nieruchomości, brać udział w negocjacjach cen między stronami – na życzenie stron, reklamować oferowane nieruchomości w sposób przez siebie wybrany, udzielać pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej jak i zgromadzeniu dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy ostatecznej. Powód oświadczył, że jest uprawniony do skutecznego zawarcia tej umowy i posiada niezbędną wiedzę, doświadczenie oraz uprawnienia. Strony uzgodniły, że zleceniodawca, zawierając umowę przedwstępną, a w razie jej braku umowę ostateczną z osobą lub firmą wskazaną przez zleceniobiorcę zobowiązany był do zapłacenia zleceniobiorcy wynagrodzenia w wysokości 8 zł netto za 1 m² nieruchomości. Zawarcie przez zleceniodawcę umowy z osobą wskazaną na piśmie przez zleceniobiorcę z pominięciem tego ostatniego skutkowało obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za 30 dniowym okresem wypowiedzenia (umowa zlecenia z dnia 03.06.2009r. zawartej z (...) Sp. z o.o. w R. k. 188 - 189).

Pismem z dnia 4 czerwca 2009 roku powód złożył ofertę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu spółce (...) sp. z o.o. w K. za cenę 50 USD/ m². W odpowiedzi w dniu 21 czerwca 2009 roku spółka (...) sp. z o.o. poinformowała powoda, że jest zainteresowana nabyciem nieruchomości (korespondencja, k. 15- 16). W dniu 6 maja 2010 roku powód odebrał operat szacunkowy nieruchomości położonych w B. przy ulicy (...) sporządzony przez inż. B. K.. Rzecznawca majątkowy wycenił wartość nieruchomości na kwotę 8.748.000 zł (operatu szacunkowego k.17 – 35). Za wykonanie wyceny nieruchomości powód zapłacił kwotę 1.000 zł (faktura k. 35). O czynnościach podejmowanych przez powoda pozwany był informowany na bieżąco.

Dnia 14 maja 2010 roku w P. zostało zawarte porozumienie pomiędzy pozwaną a powodem mocą którego strony rozwiązały zawartą w dniu 3 czerwca 2009 roku umowę zlecenia sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonych w B. przy ulicy (...). Strony zgodnie oświadczyły, że wszelkie roszczenia obu stron wygasły. Wygasło również pełnomocnictwo do działania ustanowione w celu wykonania umowy z 3 czerwca 2009 roku.

Również w dniu 14 maja 2010 roku przed notariuszem B. W. (Rep (...)) (...) sp. z o.o. reprezentowana przez J. M. zawarła przedwstępną warunkową umowę sprzedaży ze spółkami (...) S.A. z siedzibą w K., (...) sp. z o.o. z siedzibą w R., (...) sp. z o.o. (...) s. k. a. z siedzibą w K.. Na mocy tej umowy pozwana sprzedała (...) S.A. z siedzibą w K., (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. oraz (...) sp. z o.o. (...) s. k. a. udziały w wysokości po 1/3 na rzecz każdej z kupujących spółek w prawie użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) zapisanej w KW (...) oraz niezabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ulicy (...) zapisanej w KW (...) Sądu Rejonowego w Bytomiu za cenę w łącznej wysokości netto 8.368.000 zł powiększoną o należny podatek VAT. Dnia 16 grudnia 2011 roku w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem B. W. została zawarta warunkowa umowa sprzedaży w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży, zamieszczonej w akcie notarialnym z dnia 14 maja 2010 roku, Rep. (...) numer (...) z późn. zmianami. Cena netto wyniosła ostatecznie 8.485.000 zł (brutto 10.402.380 zł) (aktów notarialnych w tym projekcie k. 38 – 67). W związku z tym, że Prezydent Miasta B. zrezygnował z prawa pierwokupu nieruchomości – umowa doszła do skutku.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy wyrokiem z dnia 16 sierpnia 2011 roku w sprawie z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. uchylił nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym z dnia 16 maja 2011 roku w sprawie o sygn. akt X GNc 217/11 i oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 9 grudnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt V ACa 611/11 oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 16 sierpnia 2011 roku.

Dnia 31 stycznia 2012 roku powód wystawił rachunek nr (...) na łączną kwotę 1.050.104,30 zł (k.68). Pismem z dnia 6 lutego 2012 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie do dnia 10 lutego 2012 roku kwoty 1.050.104,30 zł. Pismem z dnia 10 lutego 2012 roku pozwana odesłała bez księgowania Rachunek powoda.

Pismem z dnia 22 sierpnia 2012 roku pozwana zwróciła się do spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. o ustanowienie depozytu sądowego i wpłaty kwoty 1.050.104,30 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń regresowych (...) sp. z o.o. w P. w stosunku do (...) sp. z o.o.. Pozwana zarzuciła również spółce (...) naruszenie klauzul poufności zapisanych w umowach dotyczących kupna nieruchomości w związku z udostępnieniem powodowi treści tych umów. Pozwana pismem datowanym na dzień 22 sierpnia 2010 roku zwróciła się do spółki (...) sp. z o.o. (...) s.k.a. o udzielenie informacji, czy spółka udostępniła powodowi M. K. bądź jego pełnomocnikowi oryginały umów sprzedaży zawartych w dniu 14 maja 2010 roku i 16 grudnia 2011 roku. Również pismem z dnia 22 stycznia 2012 roku pozwana zwróciła się do (...) S.A. o udzielenie informacji na temat udostępnienia dokumentów umów. W odpowiedzi spółka (...) oraz (...) sp. z o.o. (...) s.k.a poinformowały pozwaną, że nie udostępniły powodowi dokumentów umów.

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu nieważności umowy zawartej z powodem w dniu 3 czerwca 2009 roku. Pozwana podniosła bowiem, że zawarta umowa była umową pośrednictwa w zbyciu nieruchomości, która – jako zawarta przez osobę nie posiadającą stosownych uprawnień jest nieważna z mocy samego prawa (art. 58 § 2 kc w zw. z art. 179 i 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – dalej: ustawa (Dz.U.2010.102.651 j.t.), ponieważ uwzględnienie tego zarzutu uczyni bezprzedmiotowym rozpoznawanie pozostałych zgłoszonych zarzutów. Aby jednak dokonać oceny zgodności tej umowy z przepisami ustawy należy dokonać analizy, jaki charakter ma umowa zawarta w dniu 3 czerwca 2009 roku, czy stanowi ona w istocie umowę pośrednictwa, czy też inną umowę.

W ocenie Sądu nietrafny okazał się zarzut powoda, że zawarta w dniu 3 czerwca 2009 roku umowa jest umową, do której powinno się odpowiednio stosować przepisy o zleceniu (art. 750 kc). Zgodnie z treścią art. 65 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jednakże zwrócić należy uwagę, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, w przypadku pisemnych umów, nie można dokonywać ich wykładni z pominięciem ich treści literalnej, zwracając uwagę na ich sformułowanie, słownictwo, treść i całość postanowień umownych, a także okoliczności zawarcia umowy.

Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest to działalność osoby trzeciej, mająca na celu porozumienie się pomiędzy stronami. Istotą natomiast pośrednictwa jest działalność świadczenia usług zmierzających do zawarcia przez inne podmioty umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Przez zawarcie umowy pośrednictwa pośrednik zobowiązuje do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia określonych umów, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia. Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Artykuł 180 ust. 1 szeroko ujmuje co może być przedmiotem pośrednictwa, natomiast wskazany w ust. 3 pozostawia woli stron określenie jego zakresu. To strony same, zgodnie z zasadą swobody umów, kształtują w umowie czynności, do podjęcia których pośrednik jest obowiązany. Dokonywanie czynności prawnych przez pośrednika jest możliwe jeżeli wynika z treści umowy bądź z udzielonego pełnomocnictwa. W swej istocie jednak pośrednictwo sprowadza się do świadczenia usług polegających na dokonywaniu czynności faktycznych.

Biorąc pod uwagę treść umowy zawartej przez powoda z pozwanym w dniu 3 czerwca 2009 roku poczynając od jej tytułu („umowa zlecenie sprzedaży nieruchomości”) poprzez jej poszczególne postanowienia, a w szczególności § (...), §(...) oraz § (...) zawartą umowę należy zakwalifikować jako umowę pośrednictwa, albowiem jej przedmiotem jest podejmowanie przez zleceniobiorcę wszelkich czynności niezbędnych do przeprowadzenia transakcji sprzedaży prawa użytkownika wieczystego wymienionych w § (...) umowy działek. Argumentem przesądzającym również o tym, że mamy do czynienia z umową pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest postanowienie zawarte w § (...) umowy, zgodnie z którym wynagrodzenie zleceniobiorcy miał otrzymać po zawarciu umowy przedwstępnej albo ostatecznej z osobą lub firmą wskazaną przez zleceniobiorcę. Oznacza to, że wynagrodzenie zostało przewidziane za całość

czynności zleceniobiorcy prowadzących do zawarcia umów sprzedaży. Również postanowienia zawarte w protokole uzgodnień wskazują, że zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Powód (zwany w treści protokołu pełnomocnikiem) zobowiązał się bowiem do prowadzenia poszukiwania inwestora zainteresowanego zakupem nieruchomości. Zgody zamiar stron wskazuje również treść pełnomocnictwa udzielonego powodowi w dniu 3 czerwca 2009 roku, na mocy którego powód został umocowany do złożenia w imieniu pozwanej oferty sprzedaży nieruchomości określonych w § (...) pełnomocnictwa, prowadzenia negocjacji w celu ustalenia wszystkich warunków przyszłej umowy sprzedaży gruntu na zasadach ustalonych w protokole uzgodnień. Trudno zatem przyjąć, że podmioty funkcjonujące w obrocie profesjonalnym nie miały świadomości, że konstruując w ten sposób treść umowy i posługując się wyrażeniami „dokonywanie czynności niezbędnych do przeprowadzenia transakcji sprzedaży”, „udzielać pomocy w przygotowaniu umowy przedwstępnej”, „złożenie oferty sprzedaży prawa użytkowania wieczystego”, „negocjowanie wszystkich warunków przyszłej umowy sprzedaży gruntu” zawierają w istocie umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Reasumując, w ocenie Sądu zawarta pomiędzy stronami umowa z dnia 3 czerwca 2009 roku stanowiła umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z art. 179 ustawy pośrednictwo w obrocie nieruchomościami jest działalnością zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w ustawie. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy. Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów dotyczących m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości lub innych mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części. Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się w szczególności pośrednika w obrocie nieruchomościami odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie, numer jego licencji zawodowej oraz oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jak również sposób ustalenia i wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa.

Stosownie do art. 179 ust. 3 ustawy prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, gdy czynności z zakresu pośrednictwa będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem może być osoba fizyczna, spełniająca wymagania określone w art. 182 ustawy o gospodarce nieruchomościami, której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa. Pośrednik nabywa prawo do wykonywania zawodu oraz używania tytułu "pośrednik w obrocie nieruchomościami" z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Przepisy dotyczące pośredników i ustanawiające obowiązek posiadania przez nich licencji w celu wykonywania działalności w zakresie obrotu nieruchomościami zostały wprowadzone celem zabezpieczenia interesów stron transakcji, bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami aby czynności dokonywane przez pośredników wykonywane były przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i kompetencje.

W związku z tym, że umowa została zawarta przez powoda nie posiadającego licencji zawodowej do prowadzenia działalności w zakresie obrotu nieruchomościami Sąd Okręgowy uznał, że zawarta umowa jako sprzeczna z prawem jest nieważna (art. 58 § 1 kc w zw. z art. 179 i art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Na powodzie, reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zgodnie z art. 6 kc, spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek ważności umowy, albowiem to on z umowy z dnia 3 czerwca 2009 roku wywodzi skutki prawne i powinien był wykazać, że będąc zleceniobiorcą posiadał licencję pośrednika, czego nie uczynił. W odpowiedzi na zgłoszony zarzut nieważności umowy powód przedstawił jedynie odmienną ocenę prawną zawartej umowy stwierdzając, że jest to umowa o świadczenie usług nieuregulowana innymi przepisami, do której powinno się stosować odpowiednio przepisy o zleceniu (art. 750 kc).

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności należy stwierdzić, że zgodnym zamiarem woli stron było zawarcie umowy, której przedmiotem było świadczenie przez powoda czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 179 i 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a skoro powód dokonywał tych czynności nie posiadając licencji, to zgodnie z art. 179 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 58 § 1 kc umowa z 3 czerwca 2009 roku jest nieważna, a roszczenie powoda o wypłatę wynagrodzenia nieuzasadnione. Zauważyć jedynie należy że , podejmowana przez powoda próba zakwalifikowania zawartej umowy jako umowy zlecenia lub innej nienazwanej umowy jest obejściem przepisów prawa dotyczących występowania przesłanek warunkujących ważność umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Od powyższego wyroku wniósł apelację powód zarzucając:

1. naruszenie prawa rzeczowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik postępowania, a to:

- art. 232, art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie przez sąd wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zaoferowanego przez powoda, dowolną jego ocenę, a także poprzez oparcie orzeczenia jedynie na bezkrytycznie ocenionych dowodach powołanych przez stronę pozwaną, co dotyczy w szczególności dowodów z dokumentów w aktach sprawy sygn. akt X GC 159/11 Sądu Okręgowego w Gliwicach toczony między innymi stronami na podstawie innej umowy, co skutkowało niewłaściwym ustaleniem przez sąd stanu faktycznego, błędną jego ocenę prawną a w konsekwencji i wydaniem przez sąd wyroku nie odpowiadającego prawu z uzasadnieniem opartym na wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach zapadłym w sprawie sygn. akt X GC 159/11.

- art. 245, art. 299 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności faktycznych i prawnych dotyczących charakteru, w jakim działał powód wykonując zobowiązanie dla pozwanej, a w szczególności brak dokonania oceny prawnej charakteru działań powoda w imieniu pozwanej przy pomocy dowodów z dokumentów zgłoszonych przez powoda w sprawie, z zeznań świadków strony powodowej oraz samego powoda, mimo złożenia takich wniosków dowodowych wskazania okoliczności, jakie mają przy ich pomocy zostać wykazane;

- art. 217 § 1 i 2 k.p.c. i art. 328 par. 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu przez sąd dlaczego odmówił on przeprowadzenia dowodów zgłoszonych przez stronę powodową (pomiął te dowody) oraz dlaczego zostały one uznane jako nieprzydatne do wyjaśnienia istotnych okoliczności dotyczących charakteru, w jakim działał powód w imieniu pozwanego.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj:

- art. 179, art. 180 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami (uogn) w zw. z art. 58 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie do oceny charakteru prawnego umowy z 3 czerwca 2009 r. zawartej między powodem i pozwanym i przez to błędne zakwalifikowanie umowy jako umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, co zdaniem sądu czyni ją nieważną.

- art. 750 k.c., w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. i art. 353, art. 471 k.c. poprzez ich niezastosowanie do oceny charakteru prawnego w/wskazanej umowy zawartej między powodem i pozwanym i w konsekwencji brak przyjęcia, iż mamy do czynienia z umową nienazwaną o świadczenie usług, do których stosuje się przepisy art. 750 i nast. k.c.

Wobec podniesionych zarzutów powód wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu;

ewentualnie

- uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania związanego z wniesieniem apelacji.

Rozpoznając przedmiotową apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Powód nie mógł uzyskać wyroku uwzględniającego powództwo przede wszystkim dlatego, że opierając żądanie pozwu na umowie zlecenia zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości z 3 czerwca 2009 r. i dochodząc wynagrodzenia z tytułu wykonywania tej umowy nie był posiadaczem żadnego roszczenia wynikającego z tej umowy, albowiem porozumieniem umownym z 14 maja 2010 r. (k. 187) umowę tę rozwiązano, gdy strony zgodnie oświadczyły, że wszelkie roszczenia z tej umowy wygasły (vide: § (...) porozumienia).

Niezależnie od tego faktu apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty uznać należało za niezasadne, gdy stwierdzenie to dotyczy w pierwszej kolejności zarzutu naruszenia prawa materialnego w odniesieniu do umowy łączącej strony.

Należy przy tym wyjść od stwierdzenia, że kwalifikacja typologiczna umowy polega albo na przypisaniu jej do określonego typu umów nazwanych, albo na uznaniu jej za umowę nienazwaną. Przez nazwane stosunki zobowiązaniowe rozumie się zarazem takie stosunki prawne, których co najmniej essentialia negotii są ustalone przez przepisy prawa. Nie budzi też sprzeciwu pogląd, że konstruowanie samoistnych typów umów nazwanych jest suwerennym prawem ustawodawcy, stąd nawet podobieństwo umowy nowoukształtowanej do innej umowy nazwanej o znacznym podobieństwie cech relewantnych nie może w procesie wykładni prowadzić do negowania umowy nazwanej, nowoukształtowanej przez przepisy prawa, pomijając dokonany zabieg legislacyjny (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2002 r., III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106).

Dlatego podkreślenia wymagało, że nie mógł odnieść zamierzonego rezultatu zabieg wykładni umowy o pośrednictwo, łączącej strony, sugerowany przez powoda z odwołaniem się do zasady swobody umów z art. 353¹ k.c. poprzez odpowiednie stosowanie art. 750 k.c.

Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, usytuowana poza kodeksem cywilnym, zawiera wiele cech charakterystycznych jedynie dla tej umowy. Należy ona – wbrew odmiennym wywodom apelacji – do umów nazwanych w polskim prawie zobowiązań. Zarówno umowa pośrednictwa, jak i funkcjonowanie samej instytucji pośrednictwa było uregulowane w art. 517 Kodeksu Zobowiązań. Funkcjonowało przy tym również jako umowa nazwana Kodeks cywilny nie zawierał odrębnych przepisów regulujących umowę o pośrednictwie. Przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami i wyprowadzeniu przez tę ustawę umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do umowy o wykonywanie usługi w postaci skojarzenia dwóch stron umowy, stworzenia sposobności zawarcia umowy przez zleceniodawcę stosowane były odpowiednio, w braku przepisów szczególnych, przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.). Aktualnie ten typ umowy, powtarzający się w obrocie nieruchomościami stanowi nowy typ umowy nazwanej, stąd jednocześnie sformułowanie o zastosowaniu tego przepisu do umów, gdy nie są one uregulowane odrębnymi przepisami, wyklucza jego zastosowanie do umowy o świadczenie usług polegających na pośrednictwie w obrocie nieruchomościami – umowy pośrednictwa uregulowanej w ustawie o gospodarce nieruchomościami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, LEX nr 277297).

Równocześnie, jak przyjmuje większość przedstawicieli doktryny i jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 28 października 1999 r., II CKN 530/98, OSP 2000 r., nr 7-8, poz. 118), tak uregulowana umowa pośrednictwa najbardziej zbliżona jest do uregulowanej w art. 758-764⁽⁹⁾ k.c. umowy agencyjnej, nie zaś umowy zlecenia, która znacznie się od niej różni. Pośrednictwo polega bowiem na dokonywaniu czynności faktycznych, a nie prawnych, pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego gdy bezpośrednim celem działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, ale już tylko z udziałem samych zainteresowanych. Pośrednik zaś nabywa prawo do wynagrodzenia ale tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poczynionych wydatków. Wszystko to sprawia, że do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami trudno stosować, nawet odpowiednio, przepisy dotyczące umowy zlecenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 listopada 2004 r., I CK 270/09, LEX nr 339711).

W związku z powyższym rozważenia wymagało, w stanie faktycznym sprawy przede wszystkim to, czy umowa zawarta między stronami w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości była umową ważną, bo tylko z umowy ważnej można byłoby wywodzić obowiązek zapłaty wynagrodzenia za czynności pośrednictwa.

Na pytanie o ważność umowy należy w ocenie Sądu Apelacyjnego odpowiedzieć przecząco, czemu dał wyraz Sąd Najwyższy w wyroku z 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 (LEX nr 737385) wskazując na to, że „sformułowanie zawarte w art. 179 ust. 3 u.g.n. zgodnie z którym prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa na terenie naszego kraju jest możliwe, gdy czynności te będą wykorzystane przez pośredników w obrocie nieruchomościami, należy odczytywać jako zastrzeżenie prowadzenia takiej działalności tylko przez osoby kwalifikowane, mające licencję i tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami. Potwierdzeniem tej tezy jest treść art. 198 ust. 2 u.g.n. penalizującego prowadzenie działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadania odpowiedniej licencji. Skoro przepis zabrania prowadzenia pośrednictwa osobom nieposiadającym odpowiedniej licencji zawodowej pod groźbą grzywny, to nie można przyjmować, że umowa pośrednictwa zawarta przez osobę niemającą takich uprawnień jest ważna”.

Z uwagi na powyższe powód nie mógł, w stanie faktycznym sprawy, uzyskać wyrok uwzględniający powództwo, co czyniło również bezzasadną jego apelację od wyroku oddalającego powództwo, gdy wyrok ten odpowiadał prawu. Jest to istotne i z tego względu, że apelujący powód zdaje się w uzupełnieniu apelacji wykraczać poza granice żądania pozwu i kreować żądanie pozwu jako żądanie odszkodowawcze z nieważnej umowy, co nie mogło odnieść zamierzonego rezultatu z uwagi na zakaz z art. 383 k.p.c.

Skutkowało to jednocześnie przyjęciem za własnych ustaleń Sądu Okręgowego i podzielenie wywiedzionych przez niego wniosków prawnych, gdy równocześnie zbędnym stało się odnoszenie do pozostałych zarzutów apelacji. Nawet ich zasadność nie mogła wpłynąć na uwzględnienie apelacji, co mając na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, opierając rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c.