

Sygn. akt V ACa 30/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2019r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia:	Zofia Kołaczyk
Sędziowie:	Wiesława Namirska (spr.) Jadwiga Galas
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2019r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko S. F.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 12 października 2017r., sygn. akt II C 51/17

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Wiesława Namirska	Zofia Kołaczyk	Jadwiga Galas
-------------------	----------------	---------------

Sygn. akt V ACa 30/18

UZASADNIENIE

Powód M. R. pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w Gliwicach domagał się zasądzenia od pozwanego S. F. kwoty 974.700 zł, podnosząc iż dochodzona kwota stanowi iloczyn liczby 3.249 m.kw. będącej powierzchnią działki oraz ceny za 1 metr kwadratowy wynoszącej 300 zł.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał na trzy kolejno zawarte pomiędzy stronami umowy, podnosząc, że nie dochodzi swojego roszczenia jako wynagrodzenia za pośrednictwo lecz domaga się odszkodowania, które wywodzi z umowy z dnia 8 lutego 2014r. wobec nieistnienia umowy z dnia 6 października 2014 r jako umowy pozornej.

Pozwany S. F. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Pozwany przyznał że strony zawarły kolejno trzy umowy, w tym umowę przedwstępną z dnia 31 stycznia 2014 r., która została skutecznie rozwiązana aktem notarialnym z dnia 8 lutego 2014 r. Domagając się oddalenia powództwa pozwany odwołał się do treści zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 6 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 12 października 2017 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.417 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł w wyniku poczynienia przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń stanu faktycznego :

Powód wraz z K. K. zajmuje się kupnem i sprzedażą nieruchomości. K. K. i W. R. to partnerzy biznesowi powoda. K. K. na prośbę powoda rozmawiał ze S. F. aby pozwany zdecydował się sprzedać powodowi nieruchomość położoną w R.. Strategicznie było to dobre miejsce pod (...). K. K. z powodem chcieli kupić tę nieruchomość i sprzedać ją na rzecz spółki (...) czego nie ujawniali pozwanemu .

A. H. od 23 lat jest zatrudniony w (...)Sp z o.o. i do jego obowiązków należy pozyskiwanie nieruchomości pod inwestycje. Powód zorganizował spotkanie na którym poznał go z pozwanym. Już wcześniej powód wyszukał lokalizację pod budowę restauracji, wskazał właściciela nieruchomości. Niektóre lokalizacje wskazane przez powoda były przyjęte przez firmę (...), która nie wypłacała z tego tytułu powodowi żadnego wynagrodzenia.

W dniu 31 stycznia 2014 r. pozwany S. F. w umowie przedwstępnej zobowiązał się sprzedać powodowi opisane w umowie nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0.40.00 ha za cenę 450 zł za m2 oraz zawrzeć przyrzeczną umowę sprzedaży w terminie 4 miesięcy od dnia podpisania umowy lecz nie później niż do dnia 31 maja 2014 r. Z kolei powód zobowiązał się do zakupu tych nieruchomości w określonym w umowie terminie za podaną tam cenę. Powód zobowiązał się do zapłaty na rzecz pozwanego zaliczki w wysokości 200.000 zł do dnia 7 lutego 2014 r.

Powód wysłał umowę przedwstępną do firmy (...) i otrzymał odpowiedź z której wynikało, że firma nie kupuje nieruchomości od podmiotów które są właścicielami nieruchomości krócej niż dwa lata. A. H. poinformował powoda że zgodnie z obowiązującymi standardami firma nie kupi tej nieruchomości od powoda, może ją natomiast kupić od pozwanego, jako wcześniejszego właściciela nieruchomości .

Powód i K. K. nalegali na spotkanie z pozwanym i namawiali go do rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży.

W dniu 8 lutego 2014 strony podpisały umowę rozwiązującą przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 31 stycznia 2014 r. W § 3 umowy strony oświadczyły, że w związku z rozwiązaniem przedwstępnej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie S. F. pozwany zapłaci powodowi odszkodowanie za niewykonanie umowy przedwstępnej w wysokości różnicy ceny sprzedaży 500 zł za metr kwadratowy z ceną uzyskaną ze sprzedaży. W umowie tej strony ustaliły odszkodowanie w kwocie wyższej za metr kwadratowy (bo 500 zł za metr kw.) niż w umowie przedwstępnej, gdzie cena zakupu ustalona była na 450 zł za metr kwadratowy. Płatność odszkodowania miała nastąpić w częściach równych na konto M. R., K. K. i W. R.. Jednocześnie S. F. poddał się rygorowi egzekucji w zakresie zapłaty odszkodowania wprost z aktu notarialnego. Termin zapłaty ustalono z upływem 7 dni od daty wpływu na konto pozwanego całej ceny sprzedaży nieruchomości.

Powód miał świadomość, że po stronie pozwanego nie było żadnej przyczyny do rozwiązania tej umowy, powód nie potrafił wymienić żadnej przyczyny. To powodowi zależało na jej rozwiązaniu. Przy rozwiązaniu umowy powód powiedział pozwanemu, że dalej zamierza prowadzić rozmowy z firmą (...) celem sprzedaży tej nieruchomości na jej rzecz. Odszkodowanie miało stanowić wynagrodzenie za doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości. Strony ustaliły, że w wyniku sprzedaży pozwany otrzyma wyższą o 50 zł cenę za 1 metr kwadratowy tj. 500 zł, a dla powoda przypadnie nadwyżka ponad tę kwotę. Powód pokazał umowę A. H. który oświadczył, że firma nie kupi nieruchomości jeśli nieruchomość będzie „obciążała odszkodowanie” określone w tej umowie. Z treści umowy wynikało że zakup nieruchomości przez (...) będzie jakąś transakcją związaną na którą firma się nie zgodzi. A. H. zeznał, że umowa o pośrednictwo w obrocie nie stanowiłaby przeszkody do zawarcia umowy zakupu nieruchomości przez firmę ale forma przyjętego odszkodowania już tak. Dlatego strony ustaliły, że podpiszą kolejną umowę - o rozwiązaniu umowy ustalającej odszkodowanie. Powód w biurze architektonicznym ustalał warunki projektów budowy (...). Wyrysował projekt sposobu zagospodarowania terenu i wysłał to przedstawicielowi firmy (...) A. H., który zaakceptował pomysł.

Nie wiadomo w jakich okolicznościach i w czyjej obecności negocjowane były warunki kolejnej umowy z dnia 6 października 2014 r .

W dniu 6 października 2014 r działający jako pełnomocnik powoda K. K. zawarł z pozwanym umowę zmiany oświadczenia o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. W § 2 umowy postanowiono, że do rozwiązania umowy z dnia 31 stycznia 2014 r doszło z przyczyn nie leżących po stronie S. F.. Strony zgodnie uchyliły oświadczenia związane z wysokością i sposobem wypłaty odszkodowań które miał wypłacić S. F.. Ponadto postanowiono, że pozostałe postanowienia umowy o rozwiązaniu umowy przedwstępnej pozostają niezmienione. W § 2 pkt 4 umowy strony oświadczyły, że z tytułu rozwiązania umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2014 r nie roszczą sobie ani nie będą rościć wobec siebie żadnych pretensji finansowych.

K. K., jak zeznał, nie zwrócił uwagi na zapis w akcie notarialnym z dnia 6 października 2014 r., że strony nie będą do siebie rościć żadnych pretensji. Strony nie spisały żadnej umowy co do ewentualnej płatności odszkodowania na rzecz powoda mimo rozwiązania umowy z dnia 8 lutego 2014 r. Powód twierdził, że był umówiony z pozwanym, że kiedy sprzeda nieruchomość dostanie cenę umówioną w umowie z dnia 8 lutego 2014 r. jednak nie przedstawił żadnych szczegółów tych uzgodnień. Pozwany zaprzeczył aby strony czyniły jakiegokolwiek uzgodnienia co do pozorności. Pozwany był spokojny co do rygoru egzekucji zawartego umowie z dnia 8 lutego 2014 r bowiem rygor ten miał zadziałać tylko w razie sprzedaży określonych działek na rzecz firmy (...). Pozwany wiedział, że jeśli tych działek na rzecz tej konkretnej firmy nie sprzeda, egzekucja mu nie grozi. Pozwany, jako przedsiębiorca posiadający sporo nieruchomości na rynku miał możliwość sprzedaży na rzecz (...)innych parcel położonych obok tych spornych.

Powód zeznał , że powinien był mieć zawartą z pozwanym umowę o dzieło, zgodnie z którą pozwany z otrzymanej ceny sprzedaży zatrzymuje sobie 500 zł za metr kwadratowy, a reszta z ceny sprzedaży jest powoda. Umowy nie podpisał, bo umowa stron co do odszkodowania należnego powodowi miała charakter umowy partnerskiej. Powód ufał pozwanemu i nie przypuszczał, że pozwany z tej umowy się nie wywiąże skoro powód włożył tyle pracy w doprowadzenie jej do skutku .

Pozwany zawarł umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości na rzecz firmy (...) z o.o w grudniu 2014 r., był zobowiązany do ustanowienia służebności przez stację paliw. Ponieważ mu się to nie udało strony ustaliły niższą cenę sprzedaży niż to wynikało z umowy przedwstępnej. Pozwany zawarł umowę przeniesienia własności w wykonaniu umowy przedwstępnej. Pozwany nie przesłał umowy powodowi.

Projekt wszystkich trzech umów notarialnych przygotowywał powód. Notariusz je spisywał i przyjeżdżał z nimi do podpisu do siedziby pozwanego.

Odnosząc powyższe ustalenia do oceny merytorycznej roszczenia powoda uznał Sąd Okręgowy, że roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie.

Oceniając żądanie powoda oparte o twierdzenie, że umowa stron z dnia 6 października 2014 r jest nieważna wobec faktu, że była zawarta dla pozorów, wskazał Sąd Okręgowy, że powód nie wykazał jakoby rzeczona umowa zawarta została dla pozorów, a w konsekwencji, by jako nieważna czyniła roszczenia powoda wynikające z umowy z dnia 8 lutego 2014 r. uzasadnionymi.

Wskazując na przepis art. 83 § 1 k.c., zgodnie z którym nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów, podkreślono, że przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozorów oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Istotą pozorności oświadczenia woli jest brak konstytutywnej cechy, z jaką wiąże się każde oświadczenie woli, w postaci zamiaru wywołania skutków prawnych, wynikających z podejmowanej czynności prawnej. Jedną z koniecznych przesłanek pozornej czynności prawnej jest bowiem zgoda adresata oświadczenia woli na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. W konsekwencji, pozorność wchodzi w rachubę tylko wtedy, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został wobec drugiej strony oświadczony otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta oraz w pełni się z tym zgadzała. Nie powoduje więc skutków określonych w tym przepisie symulacja jednostronna, polegająca na tym, że ten, kto składa oświadczenie woli, wprawdzie nie ma zamiaru wywołania skutków prawnych, ale nie ujawnia tego zamiaru drugiej stronie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powód w żaden sposób nie wykazał aby pozwany nie miał zamiaru rzeczywistego wywołania skutków prawnych umowy z dnia 6 października 2014 r. albowiem przeczyły temu zeznania pozwanego, który twierdził że zawarł umowę z dnia 6 października 2014 r ze świadomością, że nie jest już do niczego względem powoda zobowiązany. Podkreślił Sąd Okręgowy, że świadkowie zawnioskowani przez powoda nie podali żadnych szczegółów dotyczących ewentualnych uzgodnień stron co do pozorności. Świadek A. H. nie miał żadnych informacji na ten temat a świadek K. K. poprzestał na stwierdzeniu, że pozwany przecież wiedział, że mimo zawartej umowy z dnia 6 października 2014 r powinien zapłacić na rzecz powoda należność wynikającą z umowy z dnia 8 lutego 2014 r. K. K. podpisywał umowę dnia 6 października 2014 r jako pełnomocnik powoda, który w dacie podpisania umowy miał być za granicą; nie podał przy tym żadnych okoliczności związanych z uzgodnieniami w kwestii rzekomej pozorności umowy, a w szczególności, kto miał rozmawiać z pozwanym powód czy K. K. i w jakich okolicznościach, jakie oświadczenia złożyła każda ze stron. Akcentował Sąd Okręgowy, że K. K. podpisujący umowę imieniem powoda stwierdził wprost, że nie zauważył postanowienia umowy w którym strony ustaliły na przyszłość że nie będą rościć względem siebie żadnych pretensji finansowych. Dlatego uznał Sąd Okręgowy, że skoro powód nie wiedział, że takie oświadczenie zawarto w umowie z dnia 6 października 2014 r. to nie mogło być ono objęte pozornością. Opierając się o zebrane w sprawie dowody uznał Sąd Okręgowy, że projekty wszystkich trzech umów sporządzał powód, a także że Notariusz przyjeżdżał z projektem do pozwanego. Dlatego, zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwym było, by pozwany w obecności notariusza miał oświadczać, że umowa jest pozorna, a co za tym idzie nieważna; a także kiedy powód miałby rozmawiać z powodem na temat pozorności - osobiście, czy telefonicznie będąc za granicą. Okoliczności tych nie potrafił podać sam powód twierdząc, że pozwany jako poważny przedsiębiorca wzbudzał zaufanie i skoro powód tak dużo działał w kierunku zawarcia umowy sprzedaży to oczywistym jest że wynagrodzenie powodowi się należy.

W ocenie Sądu Okręgowego, umowa zawarta przez strony w dniu 6 października 2014r., nie była umową pozorną albowiem nie ma w sprawie żadnych dowodów na to, że jej strony miały z góry uzgodniony zamiar niewywołania jej skutków prawnych. Skuteczne powołanie się na pozornosc umowy prowadziłyby do stwierdzenia nieważności łączącej strony umowy, ale aby stwierdzić pozornosc umowy najpierw powód musiałby ją udowodnić zgodnie z regułami art. 6 k.c., a tego w żaden sposób nie uczynił. Nie jest bowiem wystarczające w tym zakresie ewentualne powołanie się przez powoda na jego własną ocenę treści umowy. Pozorność jest okolicznością faktyczną i należy ją wykazać.

W konsekwencji, uznał Sąd Okręgowy, że brak jest podstaw prawnych do uwzględnienia roszczenia powoda na podstawie umowy z dnia 8 lutego 2014 r. skoro strony umową z dnia 6 października 2014 r. rozwiązały skutecznie tę wcześniejszą umowę w części dotyczącej zobowiązania pozwanego wobec powoda do zapłaty odszkodowania. Podkreślił ponadto, że w umowie z dnia 6 października 2014 r strony zawarły ustalenie na przyszłość, że strony nie

roszczy ani nie będą rościć w przyszłości żadnych pretensji finansowych. To postanowienie umowy nie wchodziło w zakres ewentualnej pozorności skoro nawet strona powodowa działająca przez pełnomocnika K. K. nie miała świadomości istnienia tego zapisu.

Niezależnie od powyższego rozważał Sąd Okręgowy, czy strony ewentualnie nie zawarły umowy pośrednictwa która stanowiłaby podstawę do zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenia. Powód stanowczo twierdził, że nie dochodzi roszczenia z umowy pośrednictwa, jednak biorąc pod uwagę zakres wykonanych przez powoda czynności w celu realizacji umowy sprzedaży przez niego nieruchomości po dniu 8 lutego 2014 r, to powoda mogła łączyć z pozwanym właśnie taka umowa. Wskazano, że niewątpliwie umowa pośrednictwa, jeśli została zawarta, to w formie ustnej. Nie jest jednak znany dokładny zakres tej umowy. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami została uregulowana w art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 08 1997 roku. Podkreślono, że zgodnie z art. 179 tej ustawy pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Z kolei przepis art. 179 a ustawy stanowi, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

Oceniając ustalenia faktyczne poczynione w oparciu o zaferowane przez strony dowody, wskazał Sąd Okręgowy, że powód podjął się czynności zmierzających do zawarcia przez pozwanego sprzedaży konkretnych parcel na rzecz (...) Spółka z o.o. w W.. Jego działania zmierzały pierwotnie do nabycia nieruchomości od pozwanego na swoją rzecz w celu dalszej odsprzedaży stąd zawarta umowa przedwstępna z dnia 31 stycznia 2014 r. Po rozwiązaniu umowy przedwstępnej w dniu 8 lutego 2014 r podejmował czynności polegające na uzgodnieniu lokalizacji inwestycji, warników architektonicznych. Wskazał biuro projektowe, któremu (...) zlecił wykonanie projektu. Powód w tym biurze prowadził rozmowy zmierzające do uzgodnienia lokalizacji. Powód od dnia 8 lutego 2014 r. wykonywał czynności zmierzające do zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości przez inne osoby. Postępowanie dowodowe nie wykazało jednak wszystkich istotnych składników umowy aby można było ustalić treść łączących strony na podstawie tej umowy zobowiązań w szczególności wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wynika wyłącznie z uzgodnienia pomiędzy stronami umowy pośrednictwa. Umowa nie była zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności, wymaganej przepisem art. 180 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl tego przepisu zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Do jej istotnych składników treści należą zobowiązania pośrednika i zamawiającego. W umowie pośrednictwa pośrednik zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów, a zamawiający zobowiązuje się m. in. do zapłaty pośrednikowi wynagrodzenia. Pośrednik świadczy usługi objęte umową z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, standardami zawodowymi pośredników w obrocie nieruchomościami oraz zasadami etyki zawodowej. Umowa pośrednictwa należy do umów opartych na zasadzie wzajemnego zaufania i powinna być skonstruowana w sposób jasny, jednakowo chroniący interesy obu stron umowy.

Wskazując na przepis art. 73 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli umowa zastrzeżona dla czynności prawnej formę pisemną czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy gdy ustawa przewiduje rygor nieważności, podkreślono że niezachowanie przez strony zastrzeżonej przez ustawę formy pisemnej, pociąga za sobą nieważność czynności prawnej skoro wyżej cytowany przepis taki skutek wprost przewiduje. Wobec braku właściwej formy czynności prawnej tj pisemnej umowy pośrednictwa i zastrzeżonego w ustawie rygору nieważności brak podstaw prawnych do przyznania powodowi wynagrodzenia za pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, a o kosztach orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. obciążając powoda jako przegrywającego sprawę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego pozwanemu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód M. R., który zaskarżył wyrok w całości, zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy wyrażające się rozpoznaniem pozwu traktowanego, jako powództwo o ustalenie pozorności umowy, a nie jako powództwa o zapłatę odszkodowania na podstawie aktu notarialnego Rep.(...).

Powód zarzucił ponadto sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że powód nie był uprawniony do uzyskania odszkodowania z powodu rozwiązania umowy przedwstępnej Rep. (...) z powodu zmiany treści oświadczenia o rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, która to zmiana została dokonana dla pozorów wyłącznie w celu umożliwienia dokonania transakcji sprzedaży nieruchomości przez pozwanego na rzecz (...) Spółki z o.o.

Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dochodzonego odszkodowania, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwany S. F. w odpowiedzi na apelację domagał się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powoda pomimo trafności niektórych zawartych w niej zarzutów nie mogła skutkować wzruszeniem zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy wskazać należy, że zarzut ten nie był uzasadniony.

W świetle ugruntowanego stanowiska orzecznictwa do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wtedy, gdy sąd pierwszej instancji nie zbada materialnej podstawy żądania lub merytorycznych zarzutów strony, wychodząc z błędnego założenia, że istnieje ku temu przeszkoda unicestwiająca roszczenie albo wykluczająca jego skuteczne dochodzenie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315 i z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2013 r., IV CZ 170/12, niepubl., z dnia 14 lutego 2013 r., II CZ 188/12, niepubl., z dnia 3 lutego 2017 r., II CZ 146/17, niepubl., i z dnia 13 października 2017 r., I CZ 90/17, niepubl.). Przesłanka ta dotyczy zatem sytuacji, w których błąd sądu pierwszej instancji lokuje się nie tyle w sferze faktów i dowodów, lecz polega na nieprawidłowym założeniu o istnieniu przeszkody do oceny istoty sprawy, w tym merytorycznych zarzutów pozwanego. Przeszkoda ta może mieć swoje źródło nie tylko w prawie materialnym, jak, przykładowo, w razie przedawnienia roszczenia, lecz również w prawie procesowym, co ma miejsce w razie nieprawidłowego przyjęcia istnienia prejudykatu lub nieprawidłowej oceny granic jego mocy wiążącej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2017 r., II CZ 55/17, niepubl. i powołane tam orzecznictwo).

W niniejszej sprawie, wbrew zarzutowi apelującego, Sąd pierwszej instancji orzekł o żądaniu pozwu. Zbadał bowiem roszczenie powoda, które wywodzone było ze stawianego przez powoda zarzutu, iż zawarta w dniu 6 października 2014 r. jako zawarta dla pozorów była umową nieważną, a w konsekwencji powodowi należne było od pozwanego świadczenie pieniężne za dojście do skutku umowy kupna sprzedaży nieruchomości, zawartej finalnie pomiędzy pozwanym a nabywcą – (...) Spółką z o.o. W ocenie powoda, świadczenie to było mu należne za jego czynności, zmierzające do zawarcia umowy zbycia nieruchomości, przy czym nie było to ani wynagrodzenie, ani odszkodowanie (vide: oświadczenie pełnomocnika powoda złożone na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2017 r. – k.91, czas nagrania 00:04:51). Zdaniem powoda, nieważność umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 6 października 2014 r. skutkowałą po

stronie pozwanego obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda należności pieniężnych wynikających z umowy z dnia 8 lutego 2014 r.

Odnosząc roszczenie powoda do oceny Sądu pierwszej instancji wskazać należy, że brak jest podstaw dla przyjęcia, że Sąd nie rozpoznał istoty sprawy. Wbrew bowiem zarzutowi powoda, ocenił żądanie powoda wyprowadzane z podnoszonych przez niego okoliczności faktycznych. W szczególności, poczynił ustalenia stanu faktycznego w oparciu o dowody zaofiarowane przez strony, a następnie poddał ocenie tak poczynione ustalenia wnioskując, że zarzucana przez powoda pozorność umowy z dnia 6 października 2014 r. nie zaistniała. Nie można przypisać zaskarżonemu rozstrzygnięciu wadliwości polegającej na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 1999 Nr 1, poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12 oraz wyroki tego Sądu z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05; z 12 listopada 2007 r., I PK , OSNP 2009 nr 1-2, poz. 2). Przykładami nierozpoznania istoty sprawy jest oddalenie powództwa przez sąd pierwszej instancji z uwagi na przyjęcie braku legitymacji procesowej strony albo w wyniku stwierdzenia wygaśnięcia lub przedawnienia roszczenia bez przeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego - w wypadku, kiedy sąd drugiej instancji nie podzielił stanowiska o wystąpieniu tych podstaw oddalenia żądań (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999 Nr 1, poz. 22; z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00). Nie stanowi natomiast nierozpoznania istoty sprawy niewzięcie pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpatrzenia sprawy lub nierozważenie wszystkich okoliczności (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10), bądź wszystkich wchodzących w grę podstaw odpowiedzialności pozwanego albo nieustalenie wysokości szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02). Co do zasady zatem przez pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" należy rozumieć nierozstrzygnięcie żądań stron, czyli niezalatwienie przedmiotu sporu. W świetle wykładni językowej, systemowej i funkcjonalnej tego zwrotu, trzeba przyjąć, że wszelkie inne wady rozstrzygnięcia, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego - poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości - nie uzasadniają uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zatem, choć nie sposób zgodzić się z wnioskiem Sądu pierwszej instancji co do braku pozorności umowy stron z dnia 6 października 2014 r., to jednak zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Ponieważ pozorność umowy jest okolicznością faktyczną i jako taka podlega ustaleniu przez sądy merytoryczne, przeto w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci: dokumentów zaofiarowanych przez strony, w treści kolejno zawieranych pomiędzy stronami umów, zeznań świadków : K. K., A. H., a także zeznań stron ustalić należało, że kwestionowana przez powoda umowa z dnia 6 października 2014 r. zawarta została w celu umożliwienia pozwanemu S. F. zbycia nieruchomości na rzecz nabywcy – (...) bez „obciążeń” rozumianych przez przyszłego nabywcę w postaci m.in. obowiązku zapłaty przez pozwanego na rzecz powoda należności wynikających z umowy z dnia 8 lutego 2014 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, prawidłowa ocena materialnoprawna roszczenia powoda nakazuje uznać, że umowa zawarta pomiędzy stronami w dniu 6 października 2014 r. była umową pozorną w rozumieniu art.83 § 1 k.c. albowiem poprzez jej podpisanie strony zmierzały do „usunięcia przeszkód” w sfinalizowaniu przez pozwanego umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, nabyciem których zainteresowana była (...) Spółka z o.o. Poprzez zawarcie kwestionowanej przez powoda umowy z dnia 6 października 2014 r. miało bowiem dojść do usunięcia „obciążeń” przedmiotowych nieruchomości, które przedstawiciele (...), a więc przyszłego nabywcy nieruchomości, postrzegali, jako zobowiązanie pozwanego wynikające z umowy z dnia 8 lutego 2014 r., dotyczące wypłaty przez pozwanego na rzecz powoda różnicy w cenie nieruchomości. Aby zatem usunąć tę „przeszkodę” uniemożliwiającą zbycie nieruchomości przez pozwanego na rzecz (...), strony zdecydowały o podpisaniu umowy z dnia 6 października 2014 r., umożliwiając w ten sposób możliwość zbycia przez pozwanego przedmiotowych nieruchomości zaś powodowi dając uprawnienie do domagania

się świadczenia w postaci różnicy ceny uzyskanej przez pozwanego wyniku sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) i podwyższonej w stosunku do pierwotnej ceny, jaką za nieruchomości zapłacił miał powód.

Nie ma zatem wątpliwości, że obie strony zainteresowane były zbyciem przedmiotowych nieruchomości przez pozwanego, miały świadomość w jakim celu podpisują kwestionowaną umowę, że gdyby do jej podpisania nie doszło pozwany nie zbyłby nieruchomości na rzecz (...) natomiast powód nie otrzymałby sumy pieniężnej, o której mowa w umowie z dnia 8 lutego 2014 r. Nie sposób zatem zgodzić się z oceną Sądu pierwszej instancji, że umowa z dnia 6 października 2014 r. nie była umową pozorną skoro jej zawarcie było zamiarem stron w opisanym wyżej celu.

Oświadczenie woli jest złożone dla pozorów wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron jest brak woli wywołania skutków prawnych. Strony więc udają, że dokonują jakiejś czynności prawnej. Zwykła pozorność ma miejsce wtedy, gdy pod pozorowaną czynnością prawną poza tym nic się nie kryje, jak w realiach niniejszej sprawy. Rację ma zatem skarżący zarzucając sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w tej części, w jakiej ustalić i ocenić należało przyczyny, dla których doszło pomiędzy stronami do podpisania umowy z dnia 6 października 2014 r. Należy przy tym podkreślić, że ciąg kolejno zawieranych pomiędzy stronami umów ponad wszelką wątpliwość czyni zasadnym zarzut powoda, co do intencji stron przy zawieraniu kolejnych umów, a w szczególności, że : przy pierwszej umowie z dnia 31 stycznia 2014 r. zamiarem powoda było nabycie od pozwanego nieruchomości w celu ich odsprzedania (...) Spółce z o.o.; przy drugiej umowie z uwagi na brak czasookresu wymaganego przez (...) dla nabycia nieruchomości od zbywcy nieruchomości, jako jej właściciela, intencją stron było rozwiązanie umowy z dnia 31 stycznia 2014 r. z zagwarantowaniem powodowi określonej sumy pieniężnej za czynności przez niego podjęte w celu zbycia przez pozwanego w przyszłości nieruchomości na rzecz wymienionego nabywcy i wreszcie przy trzeciej umowie, usunięcie przeszkód widniejących w umowie z dnia 8 lutego 2014 r., obciążających pozwanego i umożliwiających pozwanemu zbycie nieruchomości na rzecz konkretnego kontrahenta zaś pozwanemu zagwarantowanie wypłaty różnicy w cenie. Nie ma przy tym znaczenia okoliczność, że w umowie z dnia 8 lutego 2014 r., strony wskazały na przyczyny leżące po stronie pozwanego, w sytuacji gdy przyczyn takich nie było, co dla stron umowy było oczywistym, albowiem wskazana umowa została zawarta w celu rozwiązania umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2014 r. i w celu umożliwienia pozwanemu sprzedaży nieruchomości na rzecz (...) oraz wypłacenia powodowi sumy w postaci różnicy cen. Pozwany przyznał przy tym, że obawiał się iż brak rozwiązania umowy przedwstępnej skutkować będzie tym, że pozostanie bez działek i bez pieniędzy albowiem powód nie miał pieniędzy, by za działki zapłacić. Zatem, zawarcie umowy z dnia 8 lutego 2014 r. skutkowało rozwiązaniem umowy przedwstępnej w celu umożliwienia pozwanemu sprzedaży nieruchomości na rzecz kontrahenta wskazanego w tej umowie z zagwarantowaniem powodowi swoistego wynagrodzenia za czynności, które podjął w celu zwrócenia przez pozwanego kupna-sprzedaży nieruchomości ze wskazanym nabywcą w przyszłości. Należy również podkreślić, że interpretacja czynności faktycznych i kolejnych czynności prawnych podejmowanych przez strony w żaden sposób nie została podważona przez pozwanego zwłaszcza gdy idzie o swoiste „wynagrodzenie powoda” objęte umową z dnia 8 lutego 2014 r. Dlatego, wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji, w zebranych materiale dowodowym brak jest przekonujących powodów, dla których powód zawierając umowę z dnia 6 października 2014 r. miał wolę rezygnacji z warunków umowy z dnia 8 lutego 2014 r.

Przewidzianą art. 83 § 1 k.c. wadę pozorności oświadczenia woli wyznaczają, zachodzące łącznie elementy, obejmujące oświadczenie woli złożone drugiej stronie jedynie dla pozorów oraz zgodę odbiorcy tego oświadczenia. Istotą pozorności oświadczenia woli jest brak konstytutywnej cechy, z jaką wiąże się każde oświadczenie woli, w postaci zamiaru wywołania skutków prawnych, wynikających z podejmowanej czynności prawnej.

Dlatego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, trafnie podnosił apelujący, że umowa z dnia 6 października 2014 r. była umową pozorną, „znoszącą” dla osoby przyszłego nabywcy nieruchomości pozwanego, warunki „obciążające” przedmiot przyszłej umowy, a strony tejże umowy miały tego świadomość.

Pomimo zatem nieuprawnionej w świetle materiału dowodowego oceny Sądu pierwszej instancji o braku pozorności umowy z dnia 8 października 2014 r., zaskarżony wyrok odpowiada prawu albowiem jego podstawą były prawidłowe

zważenia Sądu pierwszej instancji dotyczące braku wymaganej formy umowy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Sąd Apelacyjny podziela rozważania Sądu pierwszej instancji w części, w jakiej Sąd rozważając iż powód podjął się czynności zmierzających do zawarcia przez pozwanego sprzedaży konkretnych działek na rzecz (...) Spółki z o.o. w W. nie zawarł z pozwanym umowy w formie wymaganej przepisem art.180 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. Treść przepisu art.180 ust.3 w brzmieniu obowiązującym w nadanym art.8 pkt 8 lit. a) ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów Dz.U.2013.829) zmieniającej ustawę z dniem 1 stycznia 2014 r. stanowił, iż zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Zauważyć należy, że przywołany przez Sąd pierwszej instancji przepis art.179 cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami przestał obowiązywać począwszy od 1 stycznia 2014 r. gdyż przepis ten został uchylony przez art. 8 pkt 7 ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U.2013.829).Ponieważ przepis ten traktował o przedmiocie umowy pośrednictwa, która nie została pomiędzy stronami zawarta – jej forma wymagana treścią art.180 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art.73 § 1 k.c. nie została dochowana; przeto roszczenie powoda stanowiące swoiste wynagrodzenie za czynności powoda podjęte w celu zbycia przez pozwanego nieruchomości na rzecz (...) Spółki z o.o. nie mogło być uwzględnione.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw dla otwarcia zamkniętej rozprawy w związku z wnioskiem powoda z dnia 30 lipca 2019 r. albowiem przyczyny wskazane we wniosku o otwarcie zamkniętej rozprawy nie wyczerpywały podstaw z art.316 § 2 k.p.c.

Powód uzasadniając swój wniosek o otwarcie zamkniętej rozprawy domagał się przeprowadzenia dowodu z jego przesłuchania w charakterze strony oraz zwrócenia się do Prokuratury Rejonowej w R. celem uzyskania informacji o biegu sprawy w przedmiocie popełnienia na szkodę powoda oszustwa na tle stosunków prawnych związanych z zakupem nieruchomości, podnosząc że złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa. Wskazane we wniosku przyczyny, mające uzasadniać otwarcie zamkniętej rozprawy, nie uzasadniały zastosowania art.316 § 2 k.p.c. albowiem powód został przesłuchany w charakterze strony przed Sądem pierwszej instancji, przed którym w sposób wyczerpujący złożył zeznania (vide: protokół rozprawy z dnia 28 września 2017 r.), natomiast we wniosku brak było argumentów mających uzasadniać powtórne przesłuchanie powoda. Co się tyczy informacji o biegu postępowania przygotowawczego, które miał zainicjować powód złożonym zawiadomieniem o popełnieniu przestępstwa na jego rzecz, to informacja jakiej zasięgnąć miał Sąd Apelacyjny byłaby irrelevantna dla rozstrzygnięcia wniesionej przez powoda apelacji albowiem okoliczność złożenia zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa nie stanowi okoliczności istotnej, o której mowa w art.316 § 2 k.p.c. także przy uwzględnieniu upływu ponad pięciu lat od zdarzeń, z których powód wywodzi swoje roszczenie oraz faktu, iż pozew w sprawie niniejszej wniesiony został w dniu 5 sierpnia 2016 r.

Z powyższych przyczyn, Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 k.p.c. oddalił apelację powoda, jako nieuzasadnioną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art.108 § 1 k.p.c., zasądając od powoda jako przegrywającego postępowanie apelacyjne, na rzecz pozwanego koszty obejmujące wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika reprezentującego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym w stawce minimalnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji (DZ.U. z 2015 poz.1800 ze zm. DZ.U. z 2016 r. poz.1668).

SSA Wiesława Namirska SSA Zofia Kołaczyk SSA Jadwiga Galas