

Sygn. akt I ACa 1062/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. P.

przeciwko (...) B., (...) Spółce jawnej w O.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego – Sądu Gospodarczego w Kielcach

z dnia 5 czerwca 2013 r. sygn. akt VII GC 99/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 7 217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej 17 247 zł (siedemnaście tysięcy dwieście czterdzieści siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 listopada 2013 r.

Powód Z. P. domagał się zasądzenia od pozwanego - (...) B., (...) Spółki Jawnej w O. kwoty 341.940 zł tytułem reszty wynagrodzenia za wykonanie czynności objętych umową zlecenia z dnia 15 maja 2010 r.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając nieważność umowy, która była w istocie umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wymagającą posiadania licencji zawodowej, której powód nie miał. Nadto zarzucił, że powód nie wykonywał żadnych czynności opisanych umową poza wskazaniem nabywcy nieruchomości i była ona stworzona w celu wyzysku.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział VII Gospodarczy zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 341.940 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 13% rocznie od dnia 21 grudnia 2012 r. i z każdorazowymi odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty oraz kwotę 24.314 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Powód prowadzi działalność gospodarczą w ramach Biura (...) z/s w S. w Niemczech. Strony łączyły z nim kontakty biznesowe od 2009r. a wspólnicy pozwanej Spółki mieli pełną świadomość, że powód nie ma licencji na prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art.182 ustawy z dnia 21.08.1997r. o obrocie nieruchomościami. Pozwana spółka była zainteresowana sprzedażą swojej nieruchomości położonej w O. Św. o pow. ok.14000m² pod zabudowę wielkopowierzchniową i postanowiła skorzystać z usług doradczych powoda. Przed zawarciem umowy pisemnej strony ustnie ustaliły zakres usług, jakie miał wykonać powód i ten je faktycznie wykonywał. Następnie w dniu 15 maja 2010r. strony zawarły pisemną umowę zlecenia określając w niej zakres działań powoda m.in. polegających na analizie ofert potencjalnych nabywców z Polski i spoza jej granic, przygotowaniu niezbędnej dokumentacji dla inwestycji, która miała być posadowiona na nieruchomości itp. Określono w niej, że powód otrzyma wynagrodzenie w wysokości 7% od wynegocjowanej ceny sprzedaży nieruchomości po podpisaniu umowy między zbywcą a nabywcą. W umowie wskazano, że nabywcą będzie Spółka Akcyjna (...) w G. i tę firmę powód znalazł i wskazał jako nabywcę jeszcze w czasie realizacji ustnych ustaleń z pozwanym. W dniu 19 stycznia 2012r pozwani zawarli z w/w nabywcą umowę kupna sprzedaży opisanej nieruchomości za 6 642 000 zł. W dniu 3 kwietnia 2012r powód wystawił fakturę VAT nr (...) opiewającą na częściowe rozliczenie umowy zlecenia na kwotę 123 000 zł, która pozwany zapłacił, a następnie w dniu 6 grudnia 2012r wezwał pozwanego do zapłaty pozostałego wynagrodzenia, i wobec odmowy pozwanego wystąpił z nin. sporem.

W świetle przedstawionych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że strony zawarły umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uregulowaną w ustawie o obrocie nieruchomościami. Pozwani zawierając umowę mieli pełną świadomość tego, że powód nie ma licencji na prowadzenie takiej działalności, o czym świadczy treść umowy gdzie pozwany jako zleceniodawca powierza „czynności wymienione w umowie zewnętrznemu doradcy”. Także w ten sposób traktowano powoda w innej umowie z dnia 16 czerwca 2010r. Według Sądu Okręgowego strony zawarły umowę konsultingową (doradcą), nie uregulowaną w kodeksie cywilnym. Umowa konsultingu jako umowa o charakterze ściśle doradczym jest umową starannego działania, do której odpowiednio stosuje się przepisy o zleceniu (art. 750 k.c.). W praktyce występują różne odmiany konsultingu, co jest spowodowane indywidualnym charakterem tej umowy, gdyż przedmiot umowy jest każdorazowo uzgadniany podczas negocjacji z klientem. Przedmiot umowy kształtuje w sposób bezpośredni obowiązki konsultanta. Zleczone czynności mają pomóc klientowi (zleceniodawcy) w jego działalności i zamierzeniach (tu sprzedaży nieruchomości) z wykorzystaniem specjalistycznej wiedzy konsultanta. Ten ostatni dokonuje analizy zgłoszonego problemu, udziela informacji prawno-gospodarczych oraz wskazuje propozycje przedsięwzięć, ich skuteczność i zasadność, sugeruje najkorzystniejsze dla danego przedsiębiorcy rozwiązania. Przedmiotem objętej sporem umowy było świadczenie usług o indywidualnym charakterze w tym znaczeniu, że świadczącym usługi był podmiot niezależny i profesjonalny a zakres świadczonych usług nie był stały, lecz zależny od woli stron, a właściwie od woli zlecającego, który wyznaczał doradcy kierunki i rozmiary jego pracy, oparta na wzajemnym zaufaniu i współdziałaniu stron – powód nie tylko radził, ale i konsultował na bieżąco ze zlecającym wyniki swej pracy, pomagał we wdrożeniu zaleceń, doprowadził do realizacji umowy sprzedaży, przy której zawieraniu także uczestniczył. Sąd stwierdził, że takiemu charakterowi działania powoda pozwany skutecznie nie zaprzeczył, a na rozprawę celem przesłuchania żaden ze współników się nie stawił. Także przesłuchani świadkowie wskazani przez pozwanego nie potwierdzili, że powód nie wywiązywał się z zapisów umowy.

Odnosząc się do zarzutu pozorności umowy Sąd Okręgowy stwierdził, że nie został on wykazany. Aby umowa została uznana za pozorną, zgodnie z dyspozycją przepisu art. 83 § 1 k.c. konieczne jest spełnienie łącznie trzech elementów: oświadczenie woli musi być złożone tylko dla pozoru, oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozoru. Złożenie

oświadczenia woli dla pozorów oznacza, że osoba składająca oświadczenie nie chce, aby powstały skutki prawne, jakie zwykle prawo łączy ze składanym przez nią oświadczeniem. W przypadku pozorności umowy zamiarem stron nie jest więc faktyczne nawiązanie stosunku umownego, a w konsekwencji jego wykonywanie. Istotą zawarcia umowy dla pozorów jest wprowadzenie innych podmiotów w błąd co do tego, że umowa została zawarta. Ponieważ powód wykonywał zlecone mu czynności doradcze zarówno przed jak i po zawarciu umowy pisemnej, to przyjęcie należy, że powodowi należy się wynagrodzenie opisane w umowie na podstawie art. 750 w zw. z art. 744 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego zastrzeżone 7% wynagrodzenie za wykonanie umowy zlecenia nie można uznać za stanowiące o wзыску pozwanego przez powoda jak wskazuje pozwany, zwłaszcza w odniesieniu do uzyskanej przez pozwanego ceny sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z art. 388 k.c. wзыск polega na tym, że jedna ze stron umowy, wзыskując przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia. Przyjęcie wзыску w rozumieniu tego przepisu wymaga zatem wykazania - poza samą rażąco dysproporcją świadczeń stron - także pozostałych przesłanek wзыску, tj. szczególnej sytuacji strony wзыskanej (jej przymusowe położenie, niedołość lub niedoświadczenie) i świadomość tego stanu rzeczy strony wзыskującej. Żadnej z tych przesłanek pozwany nie wykazał (art. 6 k.c.). Odsetki ustawowe zasądzono na podstawie art. 481 § 1 kpc od upływu terminu określonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 6.12.2012r. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości strona pozwana (...) B., C., Spółka Jawna, która w apelacji wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości wraz z orzeczeniem zwrotu kosztów za I instancję na rzecz pozwanej lub przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia.

Strona pozwana zgłosiła nowy dowód, którego konieczność powołania powstała dopiero po ogłoszeniu wyroku Sądu I instancji, tj. dowodu z zeznań świadków; notariusza D. S., członków Zarządu (...) S.A. (nabywcy nieruchomości) E. B. (1) i J. B. - na okoliczność uczestnictwa powoda w transakcji i jakichkolwiek czynnościach konsultingowych w imieniu pozwanej, lub odebranie od nich stosownych oświadczeń w Sądzie miejsca zamieszkania.

Powyższemu wyrokowi strona pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie przez sąd zgłaszanych przez pozwaną wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego a w szczególności:

1. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów z zeznań świadków K. W., A. P., zeznań strony powodowej oraz twierdzeń i dowodów wskazanych przez pozwaną, również poprzez przyznanie walom wiarygodności zeznania powoda w kontekście wykonywania czynności, po podpisaniu umowy i w konsekwencji odrzuceniu tezy o pozorności umowy z dnia 20.06.2010 r.

2. Błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy będące logicznym następstwem wadliwej oceny dowodów lub ich zupełnym pominięciem, polegające na przyjęciu, iż:

a) zobowiązanie powoda wynikające z zawartych umów zostało spełnione, pomimo wyraźnej granicznej daty wskazanej w umowie co do skuteczności uznania wykonania zobowiązania rzez powoda

b) czynności wykonane przez powoda po tej dacie, jeśli w ogóle miały miejsce, to miały wpływ na wykonanie umowy

c) zobowiązanie powoda wynikające z zawartych umów zostało spełnione pomimo, że wynagrodzenie umowne obejmowało zobowiązanie do doprowadzenia transakcji sprzedaży większej ilości działek niż w rzeczywistości sprzedano.

d) że powód wykonywał czynności określone umową pomimo że z zeznań świadków wynikało co innego a interpretowane to było przewrotnie wbrew temu co twierdzili, przy jednoczesnym braku jakichkolwiek dowodów (poza twierdzeniami samego powoda), na ich wykonywanie

e) powód pośredniczył w kontaktach z potencjalnymi nabywcami (skoro był tylko jeden wskazany w obydwu umowach) dokonywał analiz możliwości sprzedaży, co w kontekście wskazania w samej umowie konkretnego i jedyne nabywcy było by nielogiczne.

f) w spotkaniu w siedzibie Notariusza sporządzającego Umowę zbycia uczestniczył powód jako doradca, jak sam twierdził, a w rzeczywistości Sąd I instancji nie zweryfikował tego Dowodu i nie dał szansy pozwanej na wykazania oczywistego oszustwa powoda że nie uczestniczył powód w tym ani innym spotkaniu stron transakcji zbycia nieruchomości

g) umowa doradztwa nie była pozorna i była wykonywana przez powoda chociaż powód poza gołosłownymi twierdzeniami nie potwierdzonymi żadnym zeznaniem i materialnym dowodem (w zestawieniu z licznymi dowodami pozwanej, że to własnym ciężarem wykonywała obowiązki będące zobowiązaniem powoda)

3. Obrazę przepisów prawa materialnego to jest art. 83 § 1 k.c., przez jego pominięcie w okolicznościach niniejszej sprawy, wobec tego że zostały spełnione elementarne przesłanki pozorności oświadczenia woli powoda — w postaci z góry powziętego zamiaru o braku woli wywoływania skutków prawnych złożonego oświadczenia woli w zakresie wykonania zapisanych umową obowiązków.

4. Obrazę przepisów prawa materialnego to jest art. 6 k.c. poprzez nałożenie na pozwaną obowiązku dowodzenia pozorności umowy consultingu, pomimo, że to powód wywodzi roszczenie i jako stronie wywodzącej z tego faktu skutki prawne ciążył ciężar udowodnienia spełnienia Wszystkich zobowiązań oraz przesłanek braku pozorności oświadczenia woli zawartych w umowie.

5. Brak uwzględnienia przez Sąd I instancji z urzędu (to jest art. 86 k.c..) nieważności względnej czynności powoda - wskazanej przez pozwaną i braku wskazania z jakich dowodów Sąd nabył przekonanie, że pozwana wiedziała o braku uprawnień powoda jako pośrednika nieruchomości już w momencie zawarcia umowy, wbrew treści tej umowy.

6. Nie uznanie faktu wprowadzenia pozwanej w błąd przez powoda, celowo zobowiązując się do dokonania czynności doprowadzających do zbycia nieruchomości i opieki nad transakcją.

7. Obrazę przepisów prawa materialnego to jest art. 65 § 2 k.c. poprzez jego nie zastosowanie a w konsekwencji błędną wykładnię umowy polegającą na przyjęciu, iż z rzeczony podwójnej umowy powód nie był zobowiązany do: pośredniczenia w kontaktach z potencjalnym nabywcą nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, uczestniczenia przy formułowaniu warunków umowy zawieranej przez pozwaną, sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a także, iż zapłata powodowi przez pozwaną ustalonego w umowie wynagrodzenia zależała od wykonania wszystkich wymienionych w niej czynności.

8. Obrazę przepisów prawa materialnego to jest art. 355 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do obu Stron umowy, mimo, że umowa zawarta została między przedsiębiorcami.

9. Niezrozumiałe i całkowite pominięcie dowodów dołączonych w odpowiedzi na pozew i zignorowanie ich istotności bez uzasadnienia ich znaczenia dla sprawy (art.217 k.p.c.)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest uzasadniona, jakkolwiek nie wszystkie zarzuty w niej sformułowane zasługują na uwzględnienie.

Przede wszystkim na uwzględnienie zasługuje zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego to jest art. 65 § 2 k.c. oraz dokonania błędnej wykładni umowy i zakwalifikowania jej do umów nienazwanych jako umowy konsultingowej a nie umowy pośrednictwa. Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego jednoznacznie wynika, że przedmiotowa umowa stron została zawarta w związku z zamiarem dokonania przez stronę pozwaną sprzedaży swojej

nieruchomości położonej w O. o pow. ok.14000m² na jak najkorzystniejszych warunkach, które zapewnić jej miał nabywca zainteresowany zrealizowaniem na tej nieruchomości określonej inwestycji. Celem umowy było znalezienie przez powoda takiego nabywcy i skontaktowanie go z pozwaną Spółką. Jak wynika z zeznań powoda na rozprawie w dniu 22 maja 2013 r. (karta 111 - 00:33:39 - 01:08:44) przedstawiał on zainteresowanym budowę marketów firmom zalety przedmiotowej nieruchomości, doradzał stronie pozwanej w kwestii wyboru najkorzystniejszego oferenta.

Nie sposób nie zauważyć, że zarówno ustalone, jak i faktycznie wykonywane przez powoda czynności należą do czynności pośrednictwa w rozumieniu art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / u.g.n./ (Dz.U. z 2010r. nr 102 poz. 651 j.t.). Wprawdzie przepis art. 180 ust. 1 u.g.n. nie precyzuje, jakiego rodzaju czynności pośrednik wykonuje, ani nie stawia w tym zakresie żadnych ograniczeń, jednakże istotę umowy pośrednictwa określa art. 180 ust. 4 u.g.n., który stanowi, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości (nabycia, zbycia, najmu, dzierżawy, itp.), a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia. Przyjmuje się, że mogą to być takie czynności, jak oferowanie nieruchomości klienta do sprzedaży, jak i wyszukiwanie nabywców, poszukiwanie nieruchomości dla konkretnych nabywców, negocjowanie warunków umów albo warunków zamiany nieruchomości, poszukiwanie potencjalnych najemców lub dzierżawców itp., jak i udostępnianie nieruchomości do oględzin, przygotowywanie stosownych protokołów, udział w spisywaniu protokołów i umów. (E. Bończak-Kucharczyk „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Lex 2013). Umowa pośrednictwa obejmuje także wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości (art. 180 ust. 1a u.g.n.). Chodzi tu o doradztwo dotyczące tendencji występujących na rynku, na którym działa dany pośrednik, i udzielanie porad co do wyboru jednej transakcji oraz powstrzymywania się od innych. Nie wyklucza się także zawierania w imieniu klienta umowy przedwstępnej lub składania w jego imieniu oferty potencjalnym kontrahentom.

Do czynności zmierzających do zawarcia przyszłej umowy nie można zaliczyć doradztwa prawnego, geodezyjnego i podatkowego, wykonywanie usług w zakresie ustalania stanów prawnych nieruchomości oraz ich rozgraniczanie (por. wyrok NSA z dnia 27 lutego 2002 r., I SA 1896/00, LEX nr 81675). Takie prace mogą być wykonywane przez pośrednika w ramach swobody umów, ale nie wchodzą one w zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Zatem powód wykonując w ramach łączącej strony umowy z dnia 15 maja 2010r. wyżej wskazane czynności, które jednoznacznie zmierzały do zawarcia przez stronę pozwaną umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w tym czynności polegające na przekonywaniu potencjalnych nabywców do nabycia nieruchomości, czynności doradcze, itp. w istocie realizował umowę pośrednictwa, a więc umowę nazwaną (art. 180 ust. 3 u.g.n.). Nie ma bowiem znaczenia, czy pośrednik wykonuje czynność jednorazowo, czy wielokrotnie.

Stosownie do art. 179 ust. 3 u.g.n., 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 zaś może być osoba fizyczna, spełniająca wymagania określone w art. 182 u.g.n., której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa i która jest wpisana do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 4 u.g.n.). Według orzecznictwa Sądu Najwyższego powyższe sformułowanie należy rozumieć jako zastrzeżenie prowadzenia takiej działalności tylko przez osoby kwalifikowane, mające licencję i tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami. Skoro przepis zabrania prowadzenia pośrednictwa osobom nieposiadającym odpowiedniej licencji zawodowej pod groźbą kary (art. 198 ust. 2 u.g.n.), to nie można przyjmować, że umowa pośrednictwa zawarta przez osobę niemającą takich uprawnień jest ważna. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12 – lex nr 1238135; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 - OSNC 2011/10/113).

Jest okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie, że powód nie posiadał licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa. Z tej przyczyny rozważana umowa jest bezwzględnie nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.). Powyższe czyni roszczenie powoda nieusprawiedliwionym co do samej zasady. Przyjmując takie stanowisko Sąd Apelacyjny pominął pozostałe zarzuty strony pozwanej jako bezprzedmiotowe. Pominął także wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji, a

to na zasadzie art. 381 k.p.c. bowiem strona mogła powołać je przed sądem pierwszej instancji i już wówczas istniała potrzeba powołania się na nie. Ponadto przeprowadzenie wnioskowanych dowodów było zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Ref. sprawy

SSOE. K.