

Sygn. akt I ACa 1131/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko Przedsiębiorstwu Handlowo Usługowemu (...), (...) Spółce jawnej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 maja 2016 r. sygn. akt IX GC 721/15

1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu treść:

„I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 3 600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów procesu.”

2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 9 325 zł (dziewięć tysięcy trzysta dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Wojciech Kościółek SSA Robert Jurga

Sygn. akt: I ACa 1131/ 16

UZASADNIENIE

Powódka M. P. (1), w pozwie skierowanym przeciwko Przedsiębiorstwu Handlowo- Usługowego (...), A. C., J. C. (1) - spółce jawnej w K., domagała się zasądzenia kwoty 78.498,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2015 roku. Wniosła również o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie wskazała ,że dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie należne powódce z tytułu wykonania umowy jaką strony podpisały w dniu 17 kwietnia 2012r. Umowę tę zawarła , w ramach prowadzonej jednoosobowo, działalności gospodarczej pod firmą Biuro (...). W jej imieniu działał jej mąż, L. P. (1) , legitymujący się pełnomocnictwem ogólnym do takiej reprezentacji.

Zgodnie z treścią umowy łączącej strony M. P. (1) miała świadczyć na rzecz pozwanej spółki usługi i podejmować inne czynności , które w swoim efekcie miały doprowadzić do rezultatu , w postaci zakupu przez spółkę (...) nieruchomości, stanowiącej lokal użytkowy położony w K. przy ul. (...) wraz z przynależną do tego lokalu częścią działki budowlanej.

Za wykonanie umowy strony zgodnie uznały datę zawarcia przez pozwaną umowy przedwstępnej albo umowy kupna - sprzedaży nieruchomości.

Ponieważ spółka kupiła tę nieruchomość na podstawie czynności prawnej z dnia 8 stycznia 2015r , powódka domaga się ustalonego umownie wynagrodzenia , które , zgodnie z umową , odpowiada 3 % ceny jej zakupu, która wyniosła 2.194 000 złotych /netto / Wobec tego powódce należna jest kwota 78 498, 60 zł / brutto /

Pomimo wezwania , jak dotąd pozwana nie spełniła tego świadczenia, w jakimkolwiek zakresie.

Sąd I instancji , w dniu 2 lipca 2015r wydał , w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty , którym uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od tego orzeczenia pozwana , kwestionując je , również w całości , domagała się oddalenia powództwa oraz obciążenia M. P. (1) kosztami sporu.

W swoim stanowisku procesowym spółka przede wszystkim zakwestionowała legitymację czynną powódki wskazując , że nie łączyła stron sporu jakakolwiek umowa na podstawie której powódka mogłaby , w sposób usprawiedliwiony domagać się świadczenia określonego w żądaniu pozwu.

Relacje umowne wiązały ja z L. P. (1) , ale na podstawie czynności prawnej dokonanej wcześniej aniżeli w dniu 17 kwietnia 2012r.

Pozwana, kwalifikując tę umowę jako umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , podnosiła również ,iż mąż powódki nigdy ,podczas jej wykonywania, nie powoływał się na to , że działa imieniem małżonki , jako jej pełnomocnik. O tym ,że M. P. (1) z którą H. nie miała jakikolwiek związków, rości sobie pretensje finansowe wobec nabywcy realności przy ul. (...) w K. , spółka dowiedziała się z nadesłanej faktury , obejmującej dochodzoną pozwem należność.

W ramach kolejnych zarzutów obronnych, spółka podnosiła , że o ile powódka twierdzi , iż umowa zawarta przez strony w dniu 17 kwietnia 2012r była umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , to jest ona nieważna w rozumieniu art. 58 §1 kc , wobec nie spełniania wymogów takiej umowy określonych w ówczesnie obowiązującym art. 180 ust.3 , ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami.

Podnosiła także , odwołując się do postanowienia §2 tej umowy , zapowiadającego udzielenie pełnomocnictwa do działania jej imieniem przez wykonawcę , iż tego rodzaju umocowanie nigdy nie zostało komukolwiek , w tym w szczególności powódce udzielone , a wcześniejsze , odnoszące się tylko do osoby L. P. (1) , działającego samodzielnie ,na własny rachunek, było pełnomocnictwem ściśle ograniczonym czasowo , które wygasło 30 kwietnia 2012r.

Pozwana twierdziła także , iż to ograniczenie miało swoje uzasadnienie w tym w , iż to L. P. (1) zaoferował swoje usługi pozwanej . Miały one doprowadzić w krótkim czasie do nabycia przez nią wskazanej wyżej nieruchomości lokalowej

wraz z przyległa do niej nieruchomością gruntową , o które najpierw jej poprzednik a następnie spółka , począwszy od 2004r bezskutecznie się ubiegali wobec Gminy (...).K..

Relacja umowna pomiędzy H. a L. P. (1) , przybierając formę umowy na piśmie w dniu 17 kwietnia 2012r, została nawiązana wcześniej , bo 27 lutego 2012r o czym świadczy data widniejąca na dokumencie, udzielonego wyłącznie jemu, a jego żonie pełnomocnictwa ,które obowiązywało strony tylko do wspomnianej wyżej daty 30 kwietnia 2012r.

Pozwana akcentowała , że udział męża powódki w uzyskaniu przez spółkę tytułu własności do nieruchomości lokalowej i sąsiedniego gruntu , nie miał praktycznie żadnego znaczenia.

Wyrokiem z dnia 18 maja 2016r , Sąd Okręgowy w Krakowie :

- zasądził od pozwanej , na rzecz powódki dochodzoną pozewem kwotę 78 498,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2015r do 31 grudnia 2015r oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r [pkt I] ,

- zasądził od pozwanej na rzecz powódki również sumę 7 542 złotych , tytułem zwrotu kosztów procesu [pkt II sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Powódka M. P. (1) prowadzi w K. działalność gospodarczą pod firmą: Biuro (...), począwszy od 1 kwietnia 2011r. Aktualnie , począwszy od 11 stycznia 2013 roku adresem jej siedziby jest osiedle (...)(...), uprzednio , do 31 grudnia 2012 r , mieściła się ona przy ul (...), a pomiędzy 1 a 11 stycznia 2013r przy ul. (...).

Jej pełnomocnikiem od 1 kwietnia 2011 roku był mąż L. P. (1) , w oparciu o pełnomocnictwo ogólne udzielone w tej dacie.

L. P. (1), począwszy od 1 sierpnia 1994r , prowadził jednoosobowo działalność gospodarczą o identycznym profilu i pod ta samą, co żona , później nazwą.

Jako adres jej wykonywania , wskazany był K. ul. (...) lokal (...).

Od dnia 16 marca 2011 r , wykonywanie działalności zostało zawieszona i podjęte jedynie na krótko, pomiędzy 1 i 12 marca 2013r, kiedy uległo ponownemu zawieszeniu. Z dniem 12 marca 2015r, działalność męża powódki została formalnie wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej.

L. P. (1) dobrze znał współnika pozwanej, J. C. (1), a znajomość ta datowała się od roku 1993. W jej ramach mąż powódki podejmował się realizacji i wykonywał na rzecz firmy (...) różne usługi, w ramach których przygotowywał opinie prawne, ekspertyzy , pośredniczył w nabywaniu nieruchomości.

Na początku roku 2012 (...) spółki (...) poinformował go , iż jest ona zainteresowana wykupieniem nieruchomości ,w której mieści się lokal apteki ,którą prowadzi w K. przy ul. (...). Oczekiwał pomocy znajomego w jej zakupie , który jak dotąd nie doszedł do skutku pomimo wcześniej, począwszy od 2004r , składanych wniosków oto wobec Gminy Miejskiej K. , tak przez poprzedników prawnych jak i , w 2009r, przez pozwaną.

L. P. (1) zgodził się na to , a podstawą jego działania w imieniu spółki (...), było pełnomocnictwo ogólne udzielone mu przez J. C. (1) w dniu 27 lutego 2012r . Czasokres jego obowiązywania został ograniczony do dnia 30 kwietnia 2012r.

Umocowany przystąpił do wykonywania w ten sposób zawartej umowy.

Zamówił niezbędne materiały geodezyjne . Przeprowadził rozmowy w wydziale Skarbu (...) K., w zarządzie Budynków (...), celem ustalenia jakie są możliwości nabycia nieruchomości lokalowej przy ul. (...).

Ustalił , że częścią materii istotnych z punktu widzenia wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości , zajmuje się Starosta (...) i tam również zasięgał informacji o przebiegu tego postępowania.

Od daty udzielenia pełnomocnictwa występował wobec urzędów jako reprezentant pozwanej spółki.

Pierwotnie ustne porozumienie przybrało, w dniu 17 kwietnia 2012r, formę zawartej na piśmie umowy.

Stronę pozwaną , jako zamawiającą , reprezentował w niej J. C. (1) , a jak wynika z jej treści , wskazany w niej jako wykonawca i podpisany pod jej tekstem L. P. (1) występował jako reprezentujący Biuro (...) z siedzibą w K. przy ul (...).

Jak ustala dalej Sąd Okręgowy , przedmiotem umowy było powierzenie pośrednictwa przy zakupie nieruchomości , stanowiącej lokal użytkowy położony w K. przy ul (...) wraz z przynależną do tego lokalu częścią działki budowlanej.

W celu jego realizacji, spółka (...) , zgodnie z jej § (...), miała udzielić wykonawcy czyli firmie Biuro (...) z siedzibą w K. przy ul (...), pełnomocnictwa ważnego do czasu jego wygaśnięcia.

W treści umowy wskazano jakie czynności wykonawca już zrealizował .

Ponadto zgodnie z § (...) strony uzgodniły , iż :

„umowę uznaje się za wykonaną w chwili podpisania przez zamawiającego umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży-kupna przedmiotowego lokalu”.

Z kolei, w §(...) umowy strony stwierdzały , że :

„Całkowite wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy [...] , ustalają na 3 % ceny zakupu lokalu użytkowego wymienionego w §(...)”.

L. P. (1), także po 17 kwietnia 2012r podejmował czynności , które miały zapewnić mu informacje dotyczące przebiegu czynności zmierzających do realizacji wniosku pozwanej . Otrzymywał je na piśmie jak i ustnie , będąc traktowany w urzędach, jako pełnomocnik spółki - wnioskodawczyni.

Równocześnie spółka (...) była o wynikach postępowania wywołanego jej wnioskiem o zakup informowana odrębnie , w tym w szczególności była do niej na piśmie skierowana przez Gminę (...)K. , informacja o tym , że nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży w trybie przetargu oraz o jego terminie.

W dniu 25 listopada 2014 roku został przeprowadzony ustny przetarg nieograniczony i w jego wyniku , jako nabywca nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w K. wraz przyległym gruntem, została wskazana strona pozwana.

Do zawarcia umowy przenoszącej własność na rzecz spółki (...) doszło na podstawie sporządzonej , w formie aktu notarialnego , umowy sprzedaży zawartej 8 maja 2015r , przed notariuszem W. K. , rep. A nr (...)

Cena nabycia została określona na kwotę netto 2 194 000 złotych.

W realizacji postanowienia(...) umowy z 17 kwietnia 2012r , wobec przeniesienia na pozwaną prawa własności , M. P. (1) , działając w ramach prowadzonej działalności gospodarczej , wystawiła i przesłała pozwanej spółce fakturę VAT nr (...) z dnia 09.01.2015 r. na kwotę 63.820,00 zł netto, czyli 78.498,60 zł brutto, obejmującą należne jej wynagrodzenie umowne.

Oceniając roszczenie powódki jako w całości uzasadnione , Sąd I instancji stanął na stanowisku , że umowa z 17 kwietnia 2012r , była zawarta pomiędzy powódką, prowadzącą działalność gospodarczą po firmą Biuro (...) , a stroną pozwaną.

Za M. P. (1) , w jej imieniu i na jej rachunek , zawarł ją L. P. (1) , którego umocowanie wynikało z pełnomocnictwa ogólnego , upoważniającego do działania za żonę z dnia 1 kwietnia 2011r.

Zdaniem Sądu I instancji , nie mógł on działać wówczas w imieniu władanym i zawrzeć jej jako prowadzący działalność gospodarczą na własny rachunek albowiem w dniu podpisania umowy , była ona zawieszona.

Rozważając zagadnienie związane z pełnomocnictwem ocenił , że podstawą do działania przez L. P. (1) w imieniu i na rachunek pozwanej , w ramach umowy z 17 kwietnia 2012r było pełnomocnictwo udzielone przez zamawiającą spółkę. Wynikało ono wprost z brzmienia(...)umowy.

Dokumentem uprawniającym L. P. (1) do działania imieniem spółki nie mogło być , w ocenie Sądu I instancji , pełnomocnictwo udzielone mu 27 lutego 2012r i bez znaczenia dla takiego wniosku jest , że w umowie z 17 kwietnia strony wskazały jakie czynności zostały dotąd przez wykonawcę zrealizowane mimo , że były one dokonane przez L. P. , działającego wówczas tylko na własny rachunek , w oparciu o to właśnie umocowanie.

W dalszej części tej oceny , po stwierdzeniu , iż umowa z 17 kwietnia 2012r była czynnością prawną , w sposób ważny dokonaną pomiędzy powódką a spółką (...) , dokonując jej kwalifikacji prawnej z punktu widzenia typizacji , Sąd Okręgowy , wykluczając poprawność stanowiska pozwanej , iż jest to umowa o dzieło , stanął na stanowisku , iż była to umowa zlecenia w rozumieniu art. 734 i n. kodeksu cywilnego , ewentualnie z pewnymi elementami umowy o świadczenie usług. Realizując swoje , oznaczone w niej świadczenie , powódka miała dokonać czynności pośrednictwa przy zakupie nieruchomości.

W ich zakresie była zobligowana wobec dającej zlecenie do starannego podjęcia wszystkich możliwych czynności , które miały umożliwić zakup przez stronę pozwaną nieruchomości położonej przy ul. (...) w K..

M. P. (1) nie przyjęła natomiast na siebie odpowiedzialności za ich ostateczny rezultat.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania była norma art. 98 §1 i 3 kpc

W apelacji od tego wyroku , strona pozwana , zaskarżając go w całości , domagała się wydania rozstrzygnięcia reformatoryjnego ; oddalenia powództwa oraz obciążenia powódki kosztami postępowania za obydwie instancje .

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy , a to art. 233 §1 kpc , w następstwie przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

W jej wyniku , wbrew regułom logicznego wnioskowania , Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności relacji (...) spółki (...) , w tej części w jakiej wskazywał , iż zawierając umowę z L. P. spółka zakładała , iż doprowadzi on swoimi działaniami do nabycia prawa do nieruchomości przy ul. (...) w trybie bezprzetargowym. Zdaniem skarżącej taka możliwość istniała , gdy zważyć , że tego rodzaju sposób wyłaniania potencjalnego nabywcy nieruchomości komunalnych , jaką była ta realność , także jest w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziana.

Podnoszonej wadliwości apelująca upatrywała także w nieprawidłowej ocenie relacji świadków , pracownik urzędów Miasta K. i (...) (...) i nie uwzględnieniu [także w ramach ustaleń faktycznych] , iż zgodnie z ich depozycjami , czynności podejmowane przez męża powódki w tych urzędach pozostały bez znaczenia dla ostatecznego wyniku prowadzonych tam postępowań administracyjnych , związanych z nabyciem nieruchomości przez pozwaną ,

- sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie przez Sąd Okręgowy , iż:

a/ L. P. (1) , w ramach wcześniejszych relacji z J. C. (1) , podejmował się wobec niego czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami , mimo , że nawet z relacji męża powódki wynikało , że były to inne rodzajowo działania ,.

b/ nie uwzględnienie w ramach ustaleń , relacji świadków - urzędniczek zgodnie z którymi czynności informacyjne L. P. (1) w urzędach w odniesieniu do przebiegu spraw związanych z wnioskiem o zakup nieruchomości przy ul. (...) w K. , pozostawały bez znaczenia dla ostatecznego wyniku tych postępowań, nie wykraczając poza informacje , udzielane rutynowo każdemu z zainteresowanych daną sprawą, petentów

- naruszenia prawa materialnego w następstwie :

1/ nieprawidłowego zastosowania przez Sąd I instancji art. 734 kc i przejecie , że umowa zawarta pomiędzy powódką a stroną pozwaną była umowa zlecenia , podczas gdy prawidłowa ocena jej postanowień powinna doprowadzić do uznania jej za umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o jakiej mowa , w ówczesnie obowiązującym, art. 180 ust. 3 ustawy O gospodarce nieruchomościami ,

2/ naruszenia tej normy wobec jej niezastosowania,

3/ art. 58 kc w zw z art. 14 ust. 1 ustawy O swobodzie działalności gospodarczej, jako następstwa nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd , iż umowa z 17 kwietnia 2012r nie mogła być zawarta przez L. P. (1), w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej i na jego rachunek mimo , iż jej zawieszenie w tym czasie , nie wykluczało tego , skoro wpis do ewidencji , ujawniający to zawieszenie miało charakter jedynie deklaratoryjny,

4/ art. 65 §2 kc jako następstwo niezastosowania tej normy i wyrażenia nietrafnej , sprzecznej z tym przepisem oceny , zgodnie z którą:

- umowa została zawarta pomiędzy M. P. (1) a spółka (...), mimo braku do niej dostatecznych podstaw w jej tekście , w tym , w sposobie oznaczenia podmiotu , który jako wykonawca, ją zawarł ,

- nie jest ona umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami , mimo treści § (...) który tak tę umowę typizuje ,

- brzmienie (...) umowy jest podstawą pełnomocnictwa do działania imieniem i na rachunek pozwanej mimo , że co najwyżej, zapis ten zapowiadał jego udzielenie w przyszłości , co nie miało jednak miejsca.

Odpowiadając na apelację , powódka domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania przed Sądem II instancji.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy strony pozwanej jest uzasadniony , prowadząc do podzielenia zawartego w nim wniosku o zreformowanie orzeczenia Sądu I instancji , w sposób przez nią postulowany.

Nie ma racji pozwana , gdy kwestionuje, w ramach sformułowanego przez siebie zarzutu procesowego , sposób w jaki Sąd I instancji przeprowadził ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, która doprowadziła , zdaniem skarżącej, do naruszenia art. 233 §1 kpc.

Jak wynika z treści apelacji zarzucanej nieprawidłowości upatruje pozwana, w nie poprawnej , w jej przekonaniu , ocenie części relacji J. C. (1), przesłuchanego w charakterze strony , oraz świadków G. K. (1) , A. M. (1) i L. M. (1).

W przypadku współnika pozwanej ma ona dotyczyć tego , co spodziewała się osiągnąć spółka, podejmując relację umowną z L. P. (1), a w przypadku pozostałych , nie uwzględnienia przez Sąd niższej instancji , w ramach oceny ich depozycji tego , iż czynności podejmowane przez męża powódki w toku prowadzonych postępowań administracyjnych nie miały znaczenia dla ich merytorycznych rezultatów.

Wskazując , iż zarzut procesowy tylko wówczas może być uznany za trafny, jeżeli apelujący wykaże , iż naruszenie przez Sąd I instancji oznaczonej indywidualnie normy formalnej , miało w swoich konsekwencjach doniosłe znaczenie dla treści rozstrzygnięcia , kierując się tą regułą powiedzieć należy , iż zarzut pozwanej jest niezasadny.

Biorąc pod rozwagę argumenty , które spółka (...) powołała by go uzasadnić , stwierdzić należy , że żaden z nich nie jest wystarczającym dla potwierdzenia , iż negowana ocena części relacji współnika pozwanej i świadków , jest relewantna z punktu widzenia treści rozstrzygnięcia objętego kontrolą instancyjną skoro jest ono wadliwe z innych przyczyn , zupełnie niezależnych od tego w jaki sposób dokonana zostanie ocena , eksponowanej w ramach zarzutu skarżącej części relacji tych osób.

Kolejny zarzut - sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego , jest usprawiedliwiony w części.

Nie ma racji skarżąca , gdy jego realizacji upatruje w nieuwzględnieniu przez Sąd Okręgowy relacji świadków - urzędniczek - G. K. , A. M. i L. M..

Zważywszy na to , w jakim sposób to pominięcie Sądu jest łączone przez autora środka odwoławczego z treścią ustaleń , podnoszona wada musi zostać oceniona jako eksponowana nietrafnie.

Apelująca upatruje jej w tym , iż Sad nie uwzględnił tych relacji mimo , że z ich treści wynika brak związku i znaczenia czynności informacyjnych przedsięwziętych przez L. P. w urzędach , a ostatecznymi wynikami postępowań administracyjnych.

Po pierwsze , tak zidentyfikowana nieprawidłowość nie jest przejawem sprzeczności istotnych ustaleń z treścią materiału procesowego , ewentualnie świadcząc o ich niekompletności , czego apelująca nie zarzuca.

Po wtóre i przede wszystkim , takiego ustalenia faktycznego , które miałyby konstatować , iż czynności podjęte przez męża powódki przyniosły konkretne , pozytywne z punktu widzenia założonego przez pozwaną skutku , w postaci nabycia prawa własności do nieruchomości lokalowej , wyniki postępowań administracyjnych , tak w Urzędzie Miasta K. jak i Starostwie (...) , Sąd I instancji nie dokonuje. Stwierdza , w ich ramach , jedynie , że mąż powódki podejmował starania zmierzające do uzyskania informacji o ich przebiegu , a uzyskując je był traktowany jako pełnomocnik strony pozwanej / por k. 199 akt - str. 5 uzasadnienia wyroku/

Wobec tego , nie sposób , w sposób usprawiedliwiony mówić w odniesieniu do takiej konstatacji , iż jest ona wadliwa wobec nieuwzględnienia przez Sąd części relacji wskazanych wyżej współnika pozwanej i świadków , które stanowią dla niej zaprzeczenie.

Ma natomiast rację skarżąca , gdy upatruje realizacji omawianego zarzutu w ustaleniu Sądu Okręgowego , zgodnie z którym , przed zawarciem spornej umowy L. P. (1) podejmował się wobec spółki (...). C. szeregu usług , prowadzących do nabywania przez nią lokali i nieruchomości. / k. 197 akt , str.3 uzasadnienia wyroku/

Zgodnie z treścią jego relacji , złożonej w charakterze świadka , na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2016 r , umowy zawierane wcześniej , w ramach znajomości pomiędzy nim a J. C. (1) , mając formę przede wszystkim ustną , dotyczyły wykonywania ekspertyz lub udzielania porad prawnych.

/ por. k. 181- 182 akt , zapis dźwiękowy rozprawy , minuty 13-16/

Uznanie zarzutu w tej części za uzasadniony , prowadzi do zmiany dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń w tej części , poprzez zastąpienie ich konstatacją faktyczną mającą swoją podstawę w przywołanej części zeznania L. P. , iż umowy zawierane wcześniej pomiędzy nim a spółką (...) , za którą działał J. C. (1) , miały głównie ustną formę i dotyczyły przygotowania ekspertyz oraz udzielania porad prawnych.

Wobec bezzasadności ocenianego zarzutu w pozostałym zakresie , Sąd Apelacyjny aprobuje i przyjmuje za własną , pozostałą część ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy.

Przechodząc do oceny stawianych kontrolowanemu orzeczeniu zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy , iż jedynie ich część może być oceniona jako uzasadniona.

Nie ma racji skarżąca gdy, podnosząc zarzut naruszenia art. 58 kc w zw z art. 14 ustawy o swobodzie działalności gospodarczej, wskazuje, że nietrafnym jest stanowisko prawne Sądu I instancji, zgodnie z którym w okresie zawieszenia działalności gospodarczej, obejmującym datę umowy z dnia 17 kwietnia 2012r, L. P. (1) nie mógł jej zawrzeć jako pośrednik w obrocie nieruchomościami, działając imieniem własnym i na własny rachunek, pod firmą Biuro (...) w K..

Przecząc poprawności tej oceny i odwołując się do wynikającego z deklaratywnego charakteru wpisów do ewidencji działalności gospodarczej, wynikającego z normy art. 14 ustawy z dnia 2 lipca 2004r O swobodzie działalności gospodarczej [w brzmieniu tekstu jednolitego, obowiązującym w dacie dokonywania spornej czynności prawnej [DzU z 14 października 2010r, Nr 220 poz. 1447], strona powodowa, co trafnie zostało podniesione w odpowiedzi na apelację, nie uwzględnia treści art. 14 a ust. 3 ustawy / w brzmieniu doniosłym dla rozstrzygnięcia/, zgodnie z którym przedsiębiorca w okresie zawieszenia działalności gospodarczej nie może jej wykonywać ani uzyskiwać z niej bieżących przychodów.

Tym samym ta część oceny prawnej Sądu Okręgowego nie może być uznana za niepoprawną.

Chybiony jest również zarzut naruszenia art. 180 ust.3, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r O gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu tekstu jednolitego z 19 maja 2010r [DzU Nr 102 poz. 651.], obowiązującego w dacie zawarcia umowy z 17 kwietnia 2012r

Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 179 ust. 1 ustawy, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami było działalnością zawodową, wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w ustawie. Zgodnie z ust. 2 tej normy, pośrednikiem w obrocie nieruchomości była osoba fizyczna, posiadająca licencję zawodową, nadawaną w trybie określonym przez postanowienia ustawy. Przy tym nadawano ją osobom, które posiadały pełną zdolność do czynności prawnych, nie były karane za określone przestępstwa, legitymowały się wymaganym wykształceniem i odbyły przygotowanie praktyczne, a w niektórych przypadkach, przeszły pozytywnie postępowanie kwalifikacyjne.

Z kolei w art. 180 ust. 3 ustawy wskazano wymogi, których spełnienie pozwalało zakwalifikować określoną czynność prawną jako umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która, w zgodzie z postanowieniami ustawy z 21 sierpnia 1997r, została zaliczona do kategorii umów nazwanych.

Jednym z podstawowych jej elementów konstrukcyjnych było to, aby zawierała ją osoba legitymująca się licencją pośrednika w obrocie nieruchomościami, w ramach prowadzonej przez siebie działalności zawodowej. Umowa tego rodzaju wymagała odwołania się do numeru licencji, a także tego, aby pośrednik powołał się w niej na objęcie swojej działalności obowiązkowym ubezpieczeniem za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem pośrednictwa.

Treść normy art. 180 ust.3 w zw z art. 179 ust 1 i 2 ustawy wskazywała, że brak m. in. tych elementów konstrukcji umowy, wykluczał możliwość zakwalifikowania czynności prawnej stron jako umowy takiego pośrednictwa.

Analiza treści umowy zawartej w dniu 17 kwietnia 2012r jednoznacznie wskazuje, że żaden z wymienionych elementów nie został w niej zawarty, co z przyczyn wyżej wskazanych nie pozwala na zakwalifikowanie jej jako umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Elementami treści, które nawiązują do tego, wyróżnianego wówczas typu rodzajowego umowy, są zawarte w jej (...) wskazanie, że pozwana podpisując ją powierza „pośrednictwo przy zakupie nieruchomości [...], „, określenie momentu w którym umowa zostaje uznana wykonaną [(...) in fine] oraz to, w jaki sposób strony ukształtowały należne wykonawcy wynagrodzenie, wiążąc go z ceną zakupu nieruchomości przez pozwaną spółkę [część wstępna (...)]

Tym nie mniej wskazane wyżej braki konstrukcyjne, wykluczają kwalifikację umowy stron, którą, w ramach zarzutu apelacyjnego, uznaje za prawidłową skarżąca.

Odparcie tego zarzutu decyduje także o tym, że należy uznać za nietrafny zarzut naruszenia art. 734 kc, wobec wyrażenia przez Sąd I instancji oceny, zgodnie z którą umowa z 17 kwietnia 2012r jest umową zlecenia.

Zarzut ten, przez pryzmat jego motywacji, w ramach której skarżąca upatruje błędu Sądu Okręgowego w tym, że nie zakwalifikował on tej czynności jako umowy o pośrednictwo w obrocie mienie ruchomości, nie może zostać uznany za usprawiedliwiony. Taka motywacja wyklucza bowiem z przyczyn już wcześniej wskazanych, jego trafność.

Jakkolwiek kwalifikacja prawa tej umowy ma, w świetle przyczyny z powodu której roszczenie powódki nie może zostać uwzględnione, nie ma zasadniczego znaczenia, tym nie mniej względ na potrzebę zapewnienia kompletności wyводу oraz treść apelacji, w ramach której zagadnienie to było podnoszone, wymagając, tym samym wypowiedzi Sądu dokonującego, na jej podstawie kontroli orzeczenia Sądu niższej instancji, także z punktu widzenia sposobu zastosowania prawa materialnego, podlegającego weryfikacji, nawet bez odnoszących się do niego zarzutów środka odwoławczego.

Z treści umowy zawartej przez strony wynikało [(...) iż wykonawca przyjmuje na siebie pośrednictwo przy zakupie przez pozwaną nieruchomości lokalowej, położonej w K. przy ul. (...) wraz z przynależną do tego lokalu, częścią działki budowlanej oraz, iż zobowiązuje się informować na bieżąco zamawiającą o postępie prac, wykonywanych w ramach realizacji umowy.

Dokonując kwalifikacji czynności prawnej o tak opisanym przedmiocie, z punktu widzenia charakteru rodzajowego umowy zawartej przez strony, niezbędnym jest jeszcze wskazanie, iż zgodnie z dalszą częścią(...) oraz postanowieniami (...)działania do których zobowiązał się wykonawca miały doprowadzić do ściśle określonego rezultatu, którym było bądź to zawarcie przez spółkę (...) umowy przedwstępnej przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości przy ul. (...) i przylegającego do niej gruntu o budowlanym przeznaczeniu, albo też umowy przenoszącej na pozwaną prawo własności do nich.

Taki wniosek wynika z treści tego postanowienia umownego, skoro strony wskazały w nim, iż dopiero wówczas, gdy taki rezultat zostanie osiągnięty, zgodnie uznają umowę za wykonaną.

Z (...) umowy wynika natomiast, że wierzytelność wykonawcy z tytułu wynagrodzenia dla niego [poza wypłaconą w dniu jej podpisania, zaliczkowej jego części] stanie się wymagalną dopiero w chwili wykonania umowy, w sposób wyżej wskazany, co więcej jego wysokość będzie pochodną tego rezultatu i ceny zapłaconej przez zamawiającą, jako nabywcę.

Przywołane postanowienia, odczytane przez pryzmat cech kwalifikujących zawartą czynność prawną, pozwalają na sformułowanie wniosku, iż umowa z 17 kwietnia 2012r jest umową łączącą w sobie elementy różnych umów w tym umowy zlecenia. Takim elementem był, wynikający z (...)obowiązek informowania pozwanej o biegu podjętych czynności, które traktowanie jako pewien kompleks / zespół /, będąc szeregiem różnych działań, które wywołując także inne, samoistne skutki / jak np. w rozstrzyganej sprawie składanie wniosków o informacje o stanie zaawansowania postępowań administracyjnych /, miały składać się na przyjęte przez wykonawcę na siebie pośrednictwo w nabyciu nieruchomości o czym jest mowa w(...)

Nie była to jednak umowa zlecenia, jak nietrafnie zakwalifikował ją Sąd I instancji skoro te ujęte generalnie działania wykonawcy miały, w zgodnym zamiarze stron, doprowadzić do osiągnięcia konkretnego rezultatu, o jakim stanowiła dalsza część (...) umowy.

Powszechnie bowiem przyjmuje się w literaturze oraz orzecznictwie sądowym, iż umowa zlecenia ma charakter umowy starannego działania a nie rezultatu.

Jakkolwiek wyrażane są tam również, podzielane przez Sąd Apelacyjny w składzie rozstrzygającym sprawę, poglądy zgodnie z którymi tego rodzaju generalne stwierdzenia nie są usprawiedliwione, prowadząc niejednokrotnie do niepoprawnych wniosków interpretacyjnych

/ por w tej kwestii uwagi T. Pajora w monografii Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania s. 70 i n. Warszawa 1983 oraz uwagi M. Krajewskiego w: Zobowiązania rezultatu i starannego działania - próba alternatywnego ujęcia , publ. PiP 2008 z. 8 s. 45 i n. /

Jednak w przypadku umowy 17 kwietnia 2012r , w ramach której strony zgodnie ustaliły , że tylko osiągnięcie opisanego w niej efektu końcowego działania wykonawcy / stworzenie warunków w których zamawiająca zawrze umowę przestępną lub stanowczą nabycia własności nieruchomości, decyduje o zakończeniu trwania umowy, będąc równocześnie właściwym wykonaniem przez niego świadczenia utożsamianego zgodnie z tym , ściśle oznaczonym rezultatem, wyklucza kwalifikację tej umowy jako umowy zlecenia.

Oceniana czynność prawna zawiera w sobie także elementy umowy o świadczenie usług skoro kompleks tych czynności , które podjął się zrealizować wykonawca, obejmował także zwielokrotnione [podejmowane wielokrotnie] w zależności od potrzeb , czynności natury faktycznej , także niezbędne dla osiągnięcia końcowego rezultatu.

Najistotniejsze z punktu widzenia kwalifikacji tej umowy , są jednak jej trzy elementy , , które można wyodrębnić po analizie jej tekstu.

Pierwszy z nich to ten , dotyczący uzgodnionego przez strony zgodnie rezultatu działania wykonawcy.

Drugi, odnoszący się do umownego ustalenia Kiedy i w jakiej wysokości należna mu będzie zasadnicza część wynagrodzenia i trzeci wskazujący , że pewne czynności były już uprzednio przez wykonawcę zrealizowane , służąc przyjętemu rezultatowi za które [co potwierdził w swoim zeznaniu także L. P. (1) . / por k .182 akt, dźwiękowy zapis rozprawy z dnia 13 kwietnia 2016r - minuty 17-18 akt] otrzymał już wcześniej zaliczkowe wynagrodzenie, w kwocie 2 000 złotych.

Wszystkie wyróżnione elementy , odczytane łącznie, usprawiedliwiają ocenę, iż umowa stron była umową o rezultat , [sukces] w postaci zawarcia umowy przedwstępnej lub przenoszącej własność nieruchomości na pozwaną, za który , wykonawcy należne było wynagrodzenie , powstanie wierzytelności z którego i jej wymagalność były całkowicie uzależnione od jego osiągnięcia.

Ponadto ukształtowanie wysokości tej wierzytelności , zgodnie z regułami opisanymi w §5 umowy , dają podstawę do uzasadnionego przyjęcia , że miało ono charakter wynagrodzenia success fee , pozostając pochodną ceny zapłaconej przez pozwaną, jako nabywcę nieruchomości.

Honorarium to, o które obecnie strony toczą rozstrzygany spór, jest przy tym dodatkowym wynagrodzeniem, uzupełniającym to , które za czynności , jakie wykonał w związku z realizacją świadczenia umownego wcześniej w okresie pomiędzy 27 lutego 2012r i 17 kwietnia 2012r , L. P. (1) pobrał w chwili zawarcia umowy na piśmie .

To ostatnie stwierdzenie przenosi pozostałą część rozważań na grunt zagadnienia legitymacji czynnej M. P. (1) do występowania przeciwko pozwanej z roszczeniem o zapłatę świadczenia dochodzonego pozwem.

Uprawnienie takie po jej stronie , mogłoby zostać potwierdzone jedynie wówczas , gdyby przyjąć za usprawiedliwione jej stanowisko , iż umowa , która jest źródłem roszczenia, została przez nią zawarta , w ramach prowadzonej jednoosobowo działalności gospodarczej pod firmą Biuro (...)(...) w K. [ul. (...)]

Fakty ustalone w sprawie nie pozwalają na potwierdzenie takiego wniosku , a to rodzi skutek w postaci oddalenia powództwa.

Okoliczności te usprawiedliwiają natomiast stanowisko zgodnie z którym powódka nie była jej stroną , a wskazanym w niej wykonawcą był , działający osobiście i na własny rachunek, jej mąż L. P. (1)

Podzielając , w części , sformułowany przez pozwaną materialnoprawny zarzut naruszenia art. 65 §2 kc , Sąd II instancji uznał , że treść postanowień umownych oraz okoliczności faktyczne towarzyszące zawarciu umowy z 17 kwietnia 2012r , wykluczają przyjęcie , że powódka była stroną tej czynności prawnej.

Jak wynika z ustaleń poczynionych w sprawie, L. P. (1), na podstawie ustnych uzgodnień z działającym w imieniu pozwanej spółki jej współnikiem J. C. (1) , działając osobiście i bez związku z działalnością gospodarczą żony, zobowiązał się podjęcia czynności zmierzających do tego , aby pozwana mogła nabyć prawo własności nieruchomości lokalowej przy ul. (...) w K. , w której najpierw jej poprzednicy a obecnie spółka (...) prowadzi aptekę.

Podstawa do podejmowania tych działań za spółkę było pełnomocnictwo ogólne, udzielone wykonawcy , w dniu 27 lutego 2012r przez reprezentującego ją J. C. (1).

Jak wynika z treści tego dokumentu / k. 17 akt / , zakres tej reprezentacji miał dotyczyć czynności podjętych w sprawie „ wykupu lokalu użytkowego przy ul. (...) (...) w K.” , a okres obowiązywania pełnomocnictwa był ściśle oznaczony do dnia 30 kwietnia 2012r.

Z ustaleń tych wynika także , iż sporządzona na piśmie umowa z 17 kwietnia 2012r była kontynuacją porozumienia pomiędzy J. C. działającym za pozwaną i L. P. (1) .

O tym , że tak było , przekonuje treść (...) umowy , w którym opisane zostały dotąd zrealizowane przez wykonawcę czynności , wynagrodzeniu których miała posłużyć , określana przez strony jako zaliczka , kwota – 2 000 złotych o której mówi (...) umowy, a którą / co nie było pomiędzy stronami sporne / L. P. otrzymał.

Z treści umowy wynika też to , że w żadnym jej fragmencie, M. P. (1) nie jest wymieniona jako wykonawca jej przedmiotu , czy to jako osoba fizyczna czy też jako przedsiębiorca realizujący ją , w ramach prowadzonej przez siebie jednoosobowo działalności gospodarczej.

W części wstępnej umowy , poświęconej oznaczeniu wykonawcy , mówi się jedynie o L. P. (1) jako reprezentującym Biuro (...) „ (...) w K. ul. (...) , bez określenia jego osoby jako pełnomocnika powódki , która , a nie Biuro mogłaby być traktowana jako strona umowy z pozwaną.

Tak też rozumiała treść tego zapisu powódka wskazując , że podstawą do działania za nią przez męża , w jej ramach , było pełnomocnictwo ogólne, datowane na 1 kwietnia 2011r / k. 152 akt/

Tyle tylko , że takie rozumienie tego zapisu umowy jest nieuzasadnione , gdy weźmie się pod uwagę , iż w treści tej części, umowy z 17 kwietnia 2012r , jak też w żadnej innej , L. P. (1) nie powołuje się na to źródło swojego umocowania do działania w charakterze pełnomocnika żony.

Tego rodzaju powołania się nie znajdujemy także w treści (...) , gdzie - o czym już była mowa - to mąż powódki jest identyfikowany z wykonawcą . Podpisując się pod jej tekstem jako wykonawca , małżonek powódki także tego nie czyni.

Kolejnym argumentem przeciwko stanowisku powódki wskazującej na siebie jako stronę umowy będącej źródłem zgłoszonego roszczenia, jest uregulowanie umowne dotyczące pełnomocnictwa do działania w imieniu i na rachunek spółki (...)

Treść dotyczącego tej kwestii (...) umowy , należy odczytywać w kontekście zdarzeń wynikających z dotychczasowych relacji umownych pomiędzy pozwaną spółką i (...), mających miejsce przed 17 kwietnia 2012r.

Działał on wówczas / co nie było sporne pomiędzy stronami / , reprezentując spółkę we własnym imieniu i na własny rachunek.

Gdy weźmie się pod rozwagę , że pełnomocnictwo ogólne , udzielone mężowi powódki do tego działania z dnia 27 lutego 2012r, wygasło 30 kwietnia 2012r , nie można zasadnie przyjmować , zakładając racjonalność działania stron

umowy , aby wynikającą z zapisu jej (...)zapowiedź udzielenia pełnomocnictwa utożsamiać należy z dokumentem , którego moc wiążąca ustawała za 13 dni , licząc od daty podpisania umowy.

Nie było przedmiotem kontrowersji pomiędzy stronami postępowania , że zapowiadane pełnomocnictwo nie było przez pozwaną [ponownie] udzielone , obejmując okres po 30 kwietnia 2012r . Nie uzyskał go ani L. P. (1) ani [tym bardziej] , M. P. (2).

W tym kontekście oczywiście nietrafnym jest wniosek prawny Sądu Okręgowego , że pełnomocnictwo należy utożsamiać z zapisem (...) umowy i samo jego brzmienie jest takim aktem umocowania.

Sąd Okręgowy powielając w tym zakresie pogląd powódki nie starał się nawet bliżej swojego zapatrywania uzasadnić., co tym bardziej upewnia trafność jego oceny jako dowolnego.

Wszystko to , przy konsekwentnie prezentowanymi stanowisku pozwanej , zgodnie z którym takiego pełnomocnictwa nikomu nie udzielała, a z M. P. (1) czy to nawiązany bezpośrednio czy za przyczyną pośrednictwa pełnomocnika , nie wiąże spółki żaden węzeł obligacyjny , czyni usprawiedliwioną ocenę , że powódka nie dowiodła w postępowaniu , iż była stroną umowy z 17 kwietnia 2012r , którą uznawała za podstawę dochodzonego wobec pozwanej roszczenia.

Z podanych wyżej przyczyn , dzielając postulat skarżącej o wydanie wyroku reformatoryjnego , Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 wyroku , na podstawie art. 386 §1 kpc.

Orzekając o kosztach procesu , Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 i 3 kpc w w z art. 108 §1 kpc i wynikającą z niej , dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu , zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy

Kwota należna pozwanej od powódki została ustalona , zwrzywszy na wartość przedmiotu zaskarżenia , na podstawie § 6 pkt 6 wzw z §13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS, w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...] z dnia 28 września 2002 [jedn. tekst DzU z 2013 poz. 490].

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd II instancji, stosując art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc i tę samą regułę w zakresie rozliczenia , obciążył powódkę na rzecz pozwanej kwotą stanowiącą sumę poniesionej opłaty od apelacji oraz wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego , przy uwzględnieniu wartości przedmiotu zaskarżenia, na podstawie §2 pkt 6 w zw z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r [DzU z 2015 poz. 1804]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Wojciech Kościółek SSA Robert Jurga