

Sygn. akt I ACa 1622/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Pasikowski

Sędziowie: SA Michał Kłós (spr.)

SA Alicja Myszkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Kamila Jarosińska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko M. W. oraz E.I. (...) z siedzibą w N. - Republika Cypru

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 23 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 1693/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz M. W. kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1622/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Kaliszu w sprawie z powództwa (...) Spółki z o. o. z siedzibą w W. przeciwko M. W. oraz E.I. A. (...) z siedzibą w N. - Republika Cypru o zapłatę, oddalił powództwo z tym zastrzeżeniem, że w odniesieniu do pozwanej E.I. A. (...) prawa cypryjskiego wyrok jest zaoczny, kosztami postępowania obciążył powódkę i z tego tytułu zasądził od powódki na rzecz pozwanej M. W. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kaliszu kwotę 4.946,60 zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za podstawę również własnego rozstrzygnięcia, a które w zasadniczych elementach przedstawiają się następująco:

Powodowa spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 22 września 2006 r. Właścicielem spółki w chwili jej założenia była (...) spółka cypryjska, a prezesem zarządu powodowej spółki - wpisanym do KRS był E. I.. W dniu 20 września 2006 r. w rejestrze spółek na Cyprze została wpisana spółka (...)I.A. (...), której właścicielem i zarządzającym od dnia 25 września 2006 r. był E. I..

W sierpniu 2007 r. pozwana M. W. opublikowała ogłoszenia o zamiarze sprzedaży gruntu położonego w miejscowości D., przy planowanej trasie autostrady. Oferta sprzedaży nie zawierała ceny za nieruchomości. Ofertą zainteresował się P. M. i informację o niej przekazał E. I. i mężczyźninie o nazwisku S.. E. I. wraz z współpracującym z nim panem S. podjął z pozwaną (po skontaktowaniu ich przez P. M.) - reprezentowaną przy tych czynnościach przez ojca A. J., negocjacje w sprawie zakupu nieruchomości.

W czasie spotkania A. J. i E. I. doszło do uzgodnienia, że E. I. znajdzie inwestora, który zakupi wystawiony przez pozwaną M. W. do sprzedaży grunt na cele inwestycyjne, za kwotę 6-7 zł/m². Grunt miał być ostatecznie przekształcony na cele inwestycyjne - usługi i budownictwo. E. I. przedstawił siebie jako reprezentanta pozwanej E.I. A. (...) spółki cypryjskiej. Pan S. nie ujawnił swego umocowania, twierdząc, że pozostaje w kontaktach z inwestorem. P. M. nie uczestniczył w negocjacjach dotyczących ceny między kupującym i sprzedawcą.

Nieruchomość pozwanej była sprzedawana aby uzyskać pieniądze na zainwestowanie w firmy pozwanej i jej ojca. Pozwanej zależało na szybkiej sprzedaży nieruchomości. Przedstawioną przez E. I. cenę za usługę pośrednictwa w kwocie 1.000.000 euro A. J. uznał początkowo za wygórowaną. Ostatecznie zdecydował się na tę kwotę, ponieważ pilnie potrzebował pieniędzy na inną działalność gospodarczą.

W dniu 19 września 2007 r. pozwana M. W. (zleceniodawca) - reprezentowana przez ojca A. J. - zawarła z pozwaną E.I. A. (...) spółką cypryjską reprezentowaną przez E. I. (zleceniobiorca) umowę o współpracy dotyczącą doradztwa gospodarczego, finansowego i prawnego. Na mocy powyższej umowy strony określiły, że jej przedmiotem jest obsługa pozwanej M. W. przez pozwaną E.I. A. (...) spółkę cypryjską w zakresie doradztwa gospodarczego, finansowego i prawnego oraz przedstawienie zleceniodawcy kupującego, doprowadzając do sfinalizowania transakcji sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości D., powiat (...), o łącznej powierzchni 2.559.779 m².

Obowiązki zleceniobiorcy zostały określone szczegółowo § 1 pkt. 1-6 umowy i polegały na wyszukaniu kupującego i przedstawieniu zleceniodawcy informacji dotyczących kupującego, oraz dokonaniu oceny kupującego pod względem jego zdolności do zawarcia transakcji, zwłaszcza jego zdolności finansowych. Ponadto zostały określone jako weryfikacja poprzez badanie due diligence prawnego, komercyjnego i architektonicznego statusu nieruchomości oraz statusu z punktu widzenia pozwolenia na zabudowę, organizowanie spotkań pomiędzy kupującym a zleceniodawcą oraz branie udziału w negocjacjach cenowych. Doprowadzenie do zawarcia końcowej umowy sprzedaży nieruchomości pomiędzy kupującym a zleceniodawcą, przygotowanie i uczestniczenie przy podpisywaniu protokołu uzgodnień oraz uczestniczenie przy zawieraniu umowy przeniesienia prawa własności praw do nieruchomości pomiędzy kupującym, a zleceniodawcą. Doprowadzenie do zapłaty przez kupującego na rzecz zleceniodawcy ceny ustalonej w ostatecznej umowie sprzedaży nieruchomości. Strony ustaliły również, że za czynności, które prowadzić będzie pozwana E.I. A. (...) spółka cypryjska przysługiwać jej będzie od pozwanej M. W. wynagrodzenie w kwocie równoważności 4.000.000 zł płatne w Euro według kursu bankowego w dniu przelewu.

P. M., za namową E. I. - zgodził się na czasowe pełnienie funkcji prezesa zarządu powodowej spółki. Uchwałą Zgromadzenia Wspólników z 25 października 2007 r. został powołany na Prezesa Zarządu powodowej spółki z prawem do jednoosobowej reprezentacji spółki w miejsce dotychczasowego prezesa E. I.. O istnieniu powodowej spółki (...) dowiedział się tuż przed zawarciem umowy przedwstępnej i tuż przed objęciem funkcji prezesa zarządu tej spółki.

Jak to również ustalił Sąd pierwszej instancji, w dniu 26 października 2007 r. powódka reprezentowana przez P. M., który pełnił funkcję Prezesa Zarządu, zawarła z pozwaną M. W., reprezentowaną przez ojca A. J., przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. S. z Kancelarii Notarialnej w W., zapisaną za numerem Repertorium A nr 2665/2007. Umową tą strony zobowiązały się do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami: 181/2, 182, 280/1, 280/2, 280/5, 281/1, 281/4, 281/2, 281/13, 5/2, 22/3, 233/6, 234, 283/5, 284/7, 284/8, 284/15, 284/3, 281/5, 282. 284/45, 284/44, 284/40, 284/42, 283/33, 284/35, 284/38, 284/37 i 284/33, o całkowitej powierzchni 2.559.779 m², położonej w miejscowości D., gmina S., powiat (...), województwo (...), dla której Sąd Rejonowy w

Oleśnicy, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), pod warunkiem nie skorzystania przez Agencję Nieruchomości Rolnych z przysługującego jej ustawowo prawa pierwokupu oraz pod warunkiem ziszczenia się warunków zawieszających, wymienionych szczegółowo w § 2 pkt.2. umowy. W umowie strony ustaliły, że całkowita cena nabycia nieruchomości wynosi 6 zł za 1 m² ogólnej powierzchni nabywanych działek. Dokładna powierzchnia nieruchomości miała zostać ustalona podczas badania prawnego.

Sąd Okręgowy ustalił również, że E. I. wiedział, iż jest inwestor zainteresowany nabyciem nieruchomości w (...) spółka z o. o. E. I. przekonał przedstawicieli inwestora, że jest to okazja, aby kupić nieruchomość przez przejęcie spółki (...). Inwestor zaakceptował propozycję E. I., że najkorzystniej i najszybciej będzie można kupić grunt od pozwanej poprzez przejęcie kontroli nad powodową spółką. W tym okresie E. I. był właścicielem zarówno spółki (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., jak i E.I. A. (...) spółka cypryjska. Pieniądze na zakup nieruchomości od pozwanej zostały przekazane w ten sposób, że inwestor, który przejął udziały w spółce (...) sp. z o. o., przekazał pieniądze na rzecz tej spółki i powódka zapłaciła pozwanej cenę zakupu nieruchomości.

W dniu 5 listopada 2007 r. został dokonany wpis w KRS spółki (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. o zmianie wspólników. Wykreślony został wspólnik E.I. (...) a wpisani zostali (...) sp. z o. o.

Powodową spółkę reprezentował M. M., jako członek zarządu, zaś E. I. został wykreślony z funkcji prezesa zarządu. Uchwała o powołaniu P. M. na stanowisko prezesa zarządu powodowej spółki, na mocy której reprezentował on powódkę przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 26 października 2007 r., nie została ujawniona w rejestrze.

Sąd pierwszej instancji ustalił również, że 15 listopada 2007 r. powódka reprezentowana przez M. M., który pełnił funkcję Członka Zarządu zawarła z pozwaną M. W., reprezentowaną przez ojca A. J., warunkową umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. S. z Kancelarii Notarialnej w W., zapisaną za numerem Repertorium A nr 2895/2007. Zgodnie z umową strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości w terminie siedmiu dni roboczych od daty otrzymania przez kupującego (powoda) oświadczenia Agencji Nieruchomości Rolnych o nieskorzystaniu z prawa pierwokupu albo od chwili upływu terminu na wykonanie tego prawa. Strony ustaliły w umowie (§ 4) całkowitą cenę nabycia nieruchomości na kwotę 15.358,674 zł, która została obliczona jako równowartość 6 zł za 1 m² ogólnej powierzchni nabywanych działek przy całkowitej powierzchni nieruchomości wynoszącej 2.559.779 m². W dniu zawarcia umowy powódka wpłaciła na rachunek bankowy pozwanej zaliczkę w kwocie 507.451,20 zł, o którą miała być pomniejszona ustalona przez strony cena nieruchomości.

W dniu 17 grudnia 2007 r. powódka reprezentowana przez M. M., który pełnił funkcję Członka Zarządu zawarła z pozwaną M. W., reprezentowaną przez ojca A. J., umowę przeniesienia własności nieruchomości opisaną w przedwstępnej warunkowej umowie sprzedaży z 26 października 2007 r. w formie aktu notarialnego zawartego przed notariuszem M. S. z Kancelarii Notarialnej w W., zapisaną za numerem Repertorium A nr 3291/2007. Pozostała do zapłaty kwota 14.851.222,80 zł została wpłacona przez powódkę na rachunek bankowy pozwanej. Umowa ostateczna została zawarta już po przejęciu udziałów w spółce (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przez nowego właściciela. Nabywca nieruchomości (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W., na żądanie A. J. złożyła pieniądze stanowiące cenę nabycia do banku. Zostały one przelane na rachunek pozwanej po zawarciu ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości.

Wszystkie umowy między stronami zostały zawarte w siedzibie Spółki (...) i (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w W., która to kancelaria przygotowywała umowy pod względem prawnym i ekonomicznym. Kancelaria przeprowadziła sprawdzenie nieruchomości, sporządzone zostały mapy, dokonano też sprawdzenia ceny uzgodnionej przez strony. Reprezentujący powodową spółkę (...) nie posługiwał się językiem polskim, dlatego podczas odczytywania aktów notarialnych korzystał z pomocy tłumacza przysięgłego języka angielskiego, ponieważ posługiwał się tym językiem w rozmowach z osobami uczestniczącymi w czynności.

Za pośrednictwo w negocjacjach dotyczących przedmiotowej nieruchomości na rzecz cypryjskiej spółki (...)I. (...) Europę (...) pozwana zapłaciła kwotę 1.102.383,91 Euro, która została przekazana na rachunek bankowy na Cyprze.

A. J. nie wiedział w okresie negocjacji i zawierania umów sprzedaży nieruchomości o powiązaniach E. I. ze spółkami (...)I. (...) spółka cypryjski i (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W.. Był zdziwiony obecnością P. M., jako reprezentanta powodowej spółki przy zawieraniu umowy przedwstępnej.

Według sporządzonej w październiku 2015 r. w postępowaniu karnym toczącym się w Prokuraturze Rejonowej w Oleśnicy w sprawie Ds. 983/15 o doprowadzenie powódki do niekorzystnego rozporządzenia mieniem, opinii biegłej S. M., wartość rynkowa nieruchomości pozwanej M. W. na dzień 17 grudnia 2007 r. wynosiła 4.274.500 zł.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom przesłuchanego w charakterze powoda M. S. w której twierdził, że E. I. postawił warunek sprzedawcy nieruchomości - podwojenia ceny, celem oszukania nabywcy i przejęcia połowy ceny przez pozwaną E.I. A. (...) spółkę cypryjską oraz że P. M. dokonywał przelewu tej kwoty na rachunek pozwanej spółki cypryjskiej i przewoził część pieniędzy gotówką. Zeznania te były bowiem sprzeczne z zeznaniami A. J., prowadzącego bezpośrednio negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości oraz świadka P. M., który zaprzeczył, aby brał udział w negocjacjach ceny i uczestniczył później w przekazywaniu pieniędzy dla pośrednika - za wyjątkiem pomocy pozwanej M. W. w prawidłowym dokonaniu - wypełnieniu formularza bankowego przelewu pieniędzy. Zeznania powoda w tej części nie mogły zostać uznane za wiarygodne, albowiem w istocie zawierały jedynie niczym nie potwierdzone twierdzenia strony w tym zakresie. Należało podkreślić, że M. S. - jak wynikało z treści odpisu zupełnego KRS oraz treści jego zeznań, nie uczestniczył w procesie negocjacji i zawierania umowy. Nie wynikało z zeznań powoda, kiedy i na jakiej podstawie inwestor uzyskał wiedzę o zawyżeniu ceny przez pozwanych oraz w oparciu o co dokonał oceny, że wartość nieruchomości była o połowę niższa.

Odmówił również Sąd Okręgowy wiary zeznaniom powoda w części, że w czasie negocjacji i zawierania umów - to jest umowy z 15 listopada i 17 grudnia 2007 r. - gdy nabywca powodowej spółki (...) sp. z o. o. był już reprezentowany we władzach (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. przez M. M., nie została sprawdzona cena nieruchomości. Jak wynikało z zeznań świadka P. M., co znajdowało potwierdzenie w zeznaniach pozostałych świadków oraz w treści każdej z umów, były one zawierane w siedzibie spółki (...) i (...) Spółka Komandytowa. Kancelaria powyższa prowadziła obsługę prawną i ekonomiczną zawieranych umów sprzedaży - opracowywała plan zagospodarowania działek pod względem inwestycyjnym. Nie mogły być w tej sytuacji uznane za wiarygodne zeznania powoda, że sprawdzeniu podlegały wszelkie aspekty dotyczące nieruchomości za wyjątkiem realności uzgodnionej ceny. Pozwana M. W. nie zlecała żadnych działań powyższej kancelarii prawnej - działała ona zatem na zlecenie nabywcy i w jego interesie. Brak zatem podstaw - w tych okolicznościach - do uznania za wiarygodne zeznań powoda, iż cena zakupu nieruchomości w żaden sposób nie była sprawdzana pod względem jej realności w chwili zawierania umowy.

W konsekwencji tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo było niezasadne. Powódka wskazała, jako podstawę żądania okoliczność, że pozwani, działając wspólnie doprowadzili ją do niekorzystnego rozporządzenia majątkiem, poprzez zawyżenie ceny sprzedaży nieruchomości - działając w zмовie na szkodę spółki. Jako podstawy prawne swojego roszczenia powódka w pierwszej kolejności wskazała art. 405 w zw. z art. 414 k.c.

Stosunki stron - powoda z pozwaną M. W. oraz pozwaną z E.I. (...) spółką cypryjską regulują umowy - sprzedaży i zlecenia - pośrednictwa w sprzedaży. Spełnienie świadczeń pieniężnych pomiędzy stronami wynikało zatem z dokonanych czynności prawnych - zawartych umów. W żadnym razie zatem nie mogą mieć w niniejszej sprawie zastosowania wskazane przez powoda przepisy art. 405 i nast. k.c. o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W odniesieniu do kolejnej podstawy prawnej wskazanej przez powoda, tj. art. 415 i 416 k.c. Sąd meriti zważył, że żądanie w tym zakresie było oparte przez powódkę na twierdzeniu, że pozwani, działając wspólnie i w porozumieniu dokonali oszustwa - doprowadzili powodową spółkę do niekorzystnego rozporządzenia mieniem. Biorąc pod uwagę podmioty, które zostały pozwane w niniejszej sprawie oraz rodzaj postawionego im przez powódkę zarzutu, należało stwierdzić, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 415 i 416 k.c. - odpowiedzialność deliktowa, powstałaby po

stronie pozwanych, w przypadku wykazania, że dopuścili się oni oszustwa opisanego w art. 286 k.k. Wobec powyższego należało wskazać, że wobec braku wyroku w postępowaniu karnym, który skazywałby pozwaną M. W. oraz E. I. za przestępstwo opisane w art. 286 k.k. na szkodę powódki, a którym to wyrokiem w zakresie popełnienia czynu zabronionego Sąd w niniejszej sprawie byłby związany zgodnie z art. 11 k.p.c., odpowiedzialność pozwanych mogła być oparta tylko na podstawie okoliczności faktycznych ustalonych w niniejszej sprawie. Sąd I instancji tymczasem uznał, że powódka nie wykazała, aby pozwani zawyżyli cenę sprzedaży nieruchomości pozwanej, działając przy tym z zamiarem oszukania powodowej spółki. Cena sprzedaży 1 m² gruntu była ustalona w drodze negocjacji. Był to grunt rolny, jednakże położony przy planowanej autostradzie, oceniany przy transakcji sprzedaży jako grunt inwestycyjny, co do którego były dokonywane ustalenia, przed zawarciem umowy sprzedaży, co do możliwości jego wykorzystania pod cele budowlane i inwestycyjne. Pierwsza umowa przedwstępna została zawarta przez powodową spółkę w 26 października 2007 r. a jej reprezentantem był P. M.. Jednakże następne umowy, z 15 listopada i 17 grudnia 2007 r. były zawierane już po nabyciu udziałów w powodowej spółce (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. przez nowego inwestora - spółkę (...) oraz po zmianach w zarządzie spółki, dokonanych 5 listopada 2007 r. Nowy właściciel powodowej spółki mógł zatem, jeszcze przed zawarciem ostatecznej umowy zakupu nieruchomości od pozwanej, dokonać oceny warunków umowy, także w zakresie wysokości ceny sprzedaży oraz przydatności nabywanej nieruchomości pod cele inwestycyjne. Wysokość ceny w istocie wynikała z wielkości powierzchni działki - wynoszącej ponad 255 ha gruntu.

Sąd pierwszej instancji uznał również, że w warunkach swobody działalności gospodarczej przedsiębiorca podejmuje działania zmierzające do uzyskania zysku z tej działalności. Sprzedawca podejmuje działania zmierzające do uzyskania jak największej ceny za sprzedawany towar lub usługę. Działania takie nie są zabronione o ile nie wyczerpują znamion czynów zabronionych przez ustawę. Działania przedstawiciela pozwanej spółki cypryjskiej - E. I. zmierzały do uzyskania nabywcy na grunt sprzedawany przez pozwaną M. W. i okazały się skuteczne - doprowadziły do znalezienia nabywcy. Nabywca nieruchomości upatrywał możliwość zawarcia umowy w nabyciu udziałów w powodowej spółce od E. I.. Nowy właściciel powodowej spółki wiedział zatem, że E. I. jest przedstawicielem (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W.. Nabywca był także przedsiębiorcą i liczył na zysk z dokonywanej transakcji. Działania stron w niniejszej sprawie oceniono zatem jako element prowadzonej działalności gospodarczej.

Brak jakichkolwiek okoliczności, mogących prowadzić do wniosku, że bezpośrednim zamiarem pozwanych, działających wspólnie i w porozumieniu, było oszukanie powodowej spółki poprzez nieuzasadnione zawyżenie wartości gruntu. Zamiar taki musiałby być wykazany przez powódkę (art. 6 k.c.). Zdaniem Sądu I instancji powódka w niniejszej sprawie nie wykazała, że po stronie pozwanych istniała wina umyślna, zamiar bezpośredni oszukania powodowej spółki. Nie może to bynajmniej wynikać jedynie z twierdzeń powódki, że cena nabycia nieruchomości została zawyżona. Ponadto umowa sprzedaży zawarta przez powódkę i pozwaną M. W. była umowa wzajemną (art. 487 § 2 k.c.). Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umów wzajemnych nie wymagają, aby świadczenia stron były obiektywnie równoważne. Interesy stron przed skutkami kwalifikowanej dysproporcji świadczeń zabezpiecza art. 388 k.c.

W warunkach gospodarki rynkowej, w której popyt i podaż są dominującymi czynnikami kształtowania cen, rodzi się potrzeba szerokiej ochrony umów w imię stabilizacji stosunków ekonomicznych. W sytuacjach ekstremalnych natomiast, dysproporcja świadczeń nie pozbawia kontrahentów środków pozwalających wymusić ekwiwalentność świadczeń, np. na podstawie art. 388 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał także, iż powódka nie podnosiła żadnych zarzutów dotyczących zawartej z pozwaną M. W. umowy sprzedaży, w szczególności nie podnosiła zarzutu jej nieważności. Wobec powyższego, ewentualne roszczenia, jakie powódka mogła wywodzić w odniesieniu do pozwanej M. W. powinny być oparte na powyższej umowie. Takich roszczeń powódka w niniejszej sprawie nie zgłosiła.

Powódka nie wykazała ponadto, że działania pozwanych stanowiło czyn niedozwolony, rodzący ich odpowiedzialność z art. 415 i 416 k.c. W szczególności nie zostały wykazane zarzuty powodowej spółki, że pozwani ustalili, iż faktyczna cena 3 zł za m² gruntu została podwyższona do 6 zł za m², celem przekazania nadwyżki pozwanej E.I. (...). Nie wykazała również działania pozwanych z winy umyślnej, ani też nie wykazała wysokości poniesionej szkody, wiążąc ją jedynie z

wysokością wynagrodzenia wypłaconego przez M. W. pozwanej spółce cypryjskiej. W świetle okoliczności faktycznych nie można było jednoznacznie stwierdzić, że ta właśnie kwota dochodzona niniejszym pozwem, stanowiła jednocześnie wysokość szkody poniesionej przez powódkę. Nie wynikało to w szczególności z treści załączonej do akt opinii biegłej S. M., która oceniała wartość nieruchomości sprzedanej przez pozwaną powodowi na kwotę 4.274.500 zł.

Natomiast podniesiony przez powodową spółkę w piśmie z 4 listopada 2014 r. zarzut pozorności umowy o współpracy, zawartej 19 września 2007 r., nie znalazł – w oczach Sądu Okręgowego - żadnego potwierdzenia. Według powódki przedmiotowa umowa była pozorna, gdyż została zawarta tylko po to, aby stworzyć fikcyjną podstawę do wypłaty części wynagrodzenia zleceniobiorcy. W ocenie Sądu meriti wskazana przez powodową spółkę pozorność nie wyczerpywała przesłanek z art. 83 k.c. do stwierdzenia nieważności umowy o współpracy. Nie określała bowiem, jaka faktycznie miałyby być umowa wiążąca strony, w miejsce symulowanej umowy o współpracę. Powyższy zarzut nie mógł zostać uznany za skuteczny i wykazany, a ponadto powódka nie wykazała, jaki wpływ na jej sytuację prawną, opartą o umowę sprzedaży nieruchomości, wywarłyby ważne lub nieważne prawnie umowy zawarte pomiędzy pozwanymi.

O kosztach postępowania rozstrzygnął Sąd pierwszej instancji na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając orzeczenie w całości. Zarzuciła obrazę przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest: umowy z 19 września 2007 r., odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców powodowej spółki, wydanego 5 października 2012 i zeznań świadka A. J., poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że A. J. nie wiedział w okresie negocjacji i zawierania umów sprzedaży nieruchomości o powiązaniach osoby E. I. ze spółkami (...)I. (...) spółką prawa cypryjskiego oraz (...) Sp. z o.o., podczas gdy analiza w/w dokumentów prowadzi do zgoła odmiennych wniosków - że A. J. musiał mieć wiedzę co do powiązań E. I. z w/w spółkami, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi; poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest: opinii biegłej K. M. sporządzonej do sprawy Ds. 983/15 prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Oleśnicy, umowy z 19 września 2007 r., przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z 26 października 2007 r., warunkowej umowy sprzedaży z 15 listopada 2007 r. i umowy sprzedaży z 17 grudnia 2007 r., poprzez uznanie, że powodowa spółka nie wykazała wysokości poniesionej szkody, podczas gdy analiza w/w dokumentów prowadzi do odmiennych wniosków - że powódce została wyrządzona szkoda w wysokości 11.084.174,00 zł, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi; poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest: odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców powodowej spółki, zeznań świadka P. M. i umowy z 19 września 2007 r., poprzez uznanie, że powodowa spółka nie wykazała działania pozwanych z winy umyślnej, podczas gdy analiza w/w dokumentów prowadzi do zgoła odmiennych wniosków - że E. I., działając jako członek zarządu powodowej spółki, prowadził negocjacje dot. warunków zakupu i ceny nieruchomości oraz był zobowiązany działać na jej korzyść, a jednocześnie zobowiązał się wobec pozwanej spółki do znalezienia kupca na nieruchomość w zamian za otrzymanie wynagrodzenia w wysokości 1.000.000 EURO a wynagrodzenie to miało być wypłacone z uzyskanej ceny sprzedaży, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi; poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest zeznań świadka A. J., polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne, podczas gdy A. J. jest zainteresowany w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść pozwanej M. W. z uwagi na łączące ich pokrewieństwo, a jednocześnie zeznania te nie są spójne i nie korespondują z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi; poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest zeznań członka zarządu powodowej spółki (...), polegającą na przyjęciu, że zeznania te nie są wiarygodne w zakresie, w jakim odnoszą się do postawienia przez E. I. warunku sprzedawcy nieruchomości - podwojenia ceny celem oszukania nabywcy i przejęcia połowy ceny przez pozwaną A.. 2, albowiem zeznania te są sprzeczne z zeznaniami A. J. oraz P. M., podczas gdy zeznania te są spójne, konsekwentne, a ponadto korespondują ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi; poprzez wyprowadzenie na podstawie materiału dowodowego tj. odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców Spółki (...) Sp. z o.o. oraz zeznań członka zarządu powodowej spółki (...), wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym, poprzez uznanie, że powód nie wykazał kiedy i na jakiej podstawie uzyskał wiedzę o zawyżeniu ceny przez pozwanych oraz

w oparciu o co dokonał oceny, że wartość nieruchomości była o połowę niższa, podczas gdy zeznania te są spójne, konsekwentne, a ponadto korespondują z pozostałymi dokumentami zgromadzonymi w sprawie, co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznymi. Ponadto zarzuciła obrazę przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez uznanie, że cena zakupu nieruchomości w kwocie 6 zł za metr kwadratowy była ceną rynkową, w sytuacji gdy z dokumentów zgromadzonych w sprawie tj. informacji Agencji Nieruchomości Rolnych z 12 lipca 2012 r., opinii biegłej K. M. sporządzonej do sprawy Ds. 983/15, zeznań świadków P. M. i A. J., wynikało, że M. W. przekazała z ceny sprzedaży 1.000.000 EURO Spółce (...).I. (...), której prezesem był E. I. - wcześniej członek zarządu powodowej spółki, a pierwotna cena sprzedaży nieruchomości wynosiła 3,5 zł za metr kwadratowy. Ponadto zarzucił nierozpoznanie istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. przejawiające się w oddaleniu powództwa na skutek uznania, że odpowiedzialność odszkodowawcza powstałaby po stronie pozwanych jedynie w przypadku wykazania przez powoda, że dopuścili się oni przestępstwa opisanego w art. 286 k.k., podczas gdy Sąd I instancji nie rozważył czy E. I., działając jako członek zarządu i właściciel powodowej spółki, zobowiązany do działania na jej korzyść, nie doprowadził do wyrządzenia powodowej spółce szkody w celu osiągnięcia korzyści majątkowej dla stanowiącej jego własność spółki prawa cypryjskiego E.I. (...), nie wyczerpał swoim zachowaniem znamion przestępstwa opisanego w art. 296 § 1 k.k.

Ponadto zarzuciła obrazę prawa materialnego, tj. art. 415 w zw. z art. 416 k.c. poprzez ich błędną wykładnię przejawiającą się w tym, że Sąd I instancji uwarunkował ustalenie wystąpienia szkody i ustalenie kręgu osób za nią odpowiedzialnych od wystąpienia znamion czynu stypizowanego w art. 286 k.k., podczas gdy warunki odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego zostały określone w art. 415 k.c. oraz art. 416 k.c.; obrazę prawa materialnego, tj. art. 415 w zw. z art. 416 k.c. poprzez ich błędną wykładnię przejawiającą się w tym, że Sąd I instancji uznał, że przypisanie odpowiedzialności sprawcy deliktu należy wiązać jedynie z działaniem z winy umyślnej, podczas gdy prawidłowa wykładnia w/w przepisów powinna prowadzić do wniosku, że przypisanie odpowiedzialności sprawcy deliktu jest możliwe także w oparciu o jego działanie z winy nieumyślnej; obrazę prawa materialnego tj. art. 389 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię sprowadzającą się do przyjęcia przez Sąd I instancji, że nowy właściciel powodowej Spółki mógł przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości dokonać oceny warunków umowy, w tym także pod kątem wysokości ceny sprzedaży i przydatności nabywanej nieruchomości na cele inwestycyjne, podczas gdy przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości podpisana w dniu 26 października 2007 r. przez P. M. określała wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, a uchylenie się od jej zawarcia mogło skutkować dla powoda konsekwencjami prawnymi niewykonania zobowiązania, wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej, określonymi w art. 390 § 1 oraz art. 390 § 2 k.c.; obrazę prawa materialnego, tj. art. 83 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię sprowadzającą się do przyjęcia przez Sąd I instancji, że pozorność w rozumieniu w/w przepisu zakłada istnienie dwóch rodzajowo różnych czynności prawnych, gdzie jedna z tych czynności, będąc zawartą dla pozorów, ukrywa drugą dysymulowaną czynność, podczas gdy analiza treści art. 83 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że o pozorności czynności można mówić także wtedy, gdy strony dokonując czynności prawnej, nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych.

W konkluzji strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na jej rzecz kwoty 4.607.854,50 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 9 listopada 2012 r., ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu w pierwszej instancji oraz o zasądzenie od pozwanych na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana M. W. wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Wyprzedzając dalsze rozważania należy przede wszystkim zauważyć, że liczne zarzuty naruszenia prawa procesowego, którego apelujący upatrywał w sprzecznej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenie materiału dowodowego, opierają się na własnej, odmiennej ocenie wagi poszczególnych dowodów. Należy jednak stwierdzić, że jeżeli z

określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie, poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to rozumowanie Sądu nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 § 1 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Dopiero wykazanie braku powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych przez sąd wniosków z zebrany materiał dowodowy, możliwe jest skuteczne podważenie oceny dowodów dokonanej przez ten sąd. Nie jest wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych (tak m. in. wyrok SN z 20 stycznia 2005 r., I UK 137/04, LEX nr 602671; SA w Ł. z 17 czerwca 2015 r., I ACa 8/15, L., i w S. z 15 marca 2017 r., I ACa 1066/16, L.). Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak m. in. wyrok SA w Łodzi z 5 listopada 2014 r., I ACa 839/14, L., z 10 sierpnia 2016 r., I ACa 176/16, L.; i z 28 lipca 2017 r., I ACa 12/17, L.).

Przenosząc powyższe, ogólne rozważania na grunt niniejszej sprawy i przystępując do oceny pierwszego zarzutu należy przypomnieć, że apelujący zarzucił błędną ocenę umowy z 19 września 2007 r., odpisu pełnego z rejestru przedsiębiorców powodowej spółki, wydanego 5 października 2012 r. i zeznań świadka A. J., poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że nie wiedział on w okresie negocjacji i zawierania umów sprzedaży nieruchomości o powiązaniach E. I. ze spółkami: powodową i pozwaną, podczas gdy analiza w.w. dokumentów ma prowadzić – w ocenie apelującego – do odmiennych wniosków. Zarzut ten nie jest trafny, zawiera również błąd logiczny. Nie sposób bowiem wymagać od świadka w sierpniu 2007 r. (kiedy rozpoczęły się negocjacje na temat sprzedaży gruntu) wiedzy o dokumencie wystawionym 5 października 2012 r. Ponadto – wbrew apelującemu – z umowy z 19 września 2012 r. w żaden sposób nie wynika, że E. I. reprezentuje dwie spółki: powodową i pozwaną. Brak zatem obiektywnego dokumentu, który przeczyłby relacjom tego świadka, że o powiązaniach E. I. z obiema spółkami dowiedział się z pisma skierowanego do córki. Relacje świadka J. pozostają natomiast w zgodzie z zeznaniami świadka A. W. (1) – (protokół rozprawy z 11 lutego 2016 r., czas nagrania g. 00:25:07 i 00:46:30).

Kolejne zarzuty dotyczyły uznania, że powodowa spółka nie wykazała szkody po jej stronie a także działania pozwanych z winy umyślnej. Analiza kolejno zawieranych umów prowadzi – zdaniem apelującego – do wniosku, że wykazała szkodę. Ponadto apelująca podnosi, że udowodniła, iż E. I. - działając jako członek zarządu powodowej spółki - prowadził negocjacje dotyczące warunków zakupu i ceny nieruchomości oraz był zobowiązany działać na jej korzyść, a jednocześnie zobowiązał się wobec pozwanej J.-W. do znalezienia kupca na nieruchomość w zamian za otrzymanie wynagrodzenia w wysokości 1.000.000 EURO a wynagrodzenie to miało być wypłacone z uzyskanej ceny sprzedaży. Oba te zarzuty w istocie opierają się na wadliwej wykładni prawa materialnego.

Przystępując bowiem do oceny pierwszego z nich, istotą rozumowania apelującego jest pogląd, że – skoro w wyniku zawarcia kolejnych umów powódka nabyła grunt za cenę znacznie wyższą, niż ta, która przyjęta została następnie przez biegłą sądową w opinii wydanej dla potrzeb sprawy Ds. 983/15, prowadzonej przez Prokuraturę Rejonową w Oleśnicy, to oznacza to, że różnica pomiędzy tymi dwoma wartościami wyznacza wysokość szkody doznanej przez powodową spółkę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., jako uszczerbku w dobrach prawnie chronionych strony powodowej. Jest to rozumowanie mylne. Należy przypomnieć, że cena zakupu nieruchomości została wynegocjowana w sierpniu 2007 r. przez działającego z jednej strony świadka A. J. a z drugiej – E. I.. Strony działały w określonych warunkach ekonomicznych. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, czego zresztą apelujący nie kwestionuje, działającego jako pełnomocnik pozwanej A. G. do sprzedaży nieruchomości skłoniła trudna sytuacja ekonomiczna jego firmy – (zeznania świadka A. W. (2) - protokół rozprawy z 11 lutego 2016 r., czas nagrania g.00:32:16). W tej sytuacji przystała na wysokość prowizji dla pośrednika. Jeśli chodzi natomiast o cenę gruntu, strony – jak wynika z materiału dowodowego - zakładały, że jest to teren inwestycyjny, którego przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego z czasem ulegnie zmianie. Nie jest rzeczą sądu weryfikacja tego stanowiska, jest to bowiem okoliczność wymagająca wiedzy specjalnej, stosowne wnioski dowodowe na powyższą okoliczność nie zostały

zresztą złożone. Taka ocena sytuacji przez strony w 2007 r. mogła jednak mieć wpływ na szacunki co do ceny. Jak wynika z kolei z opinii biegłej, opierając się na danych planu zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego uchwałą nr XXII/133/04 Rad Miejskiej w S. z 29 kwietnia 2004 r., przyjmowała ona rolniczy charakter gruntu – (k. 471). Dodać należy, że wszystkie umowy między stronami zostały zawarte w siedzibie Spółki (...) i (...) Spółka Komandytowa z siedzibą w W., która to kancelaria przygotowywała umowy pod względem prawnym i ekonomicznym. Co więcej, kancelaria ta przeprowadziła sprawdzenie nieruchomości, sporządzone zostały mapy, dokonano też sprawdzenia ceny uzgodnionej przez strony. Fakt, że następnie wartość nieruchomości została oceniona znacznie niżej, nie może zatem automatycznie oznaczać, że powódka, która stała się właścicielką nieruchomości, poniosła szkodę, której wysokość może oceniać jako różnicę pomiędzy wartością przyjętą przez biegłą a ceną sprzedaży.

Nawet jednak przyjmując odmienną wykładnię należy pamiętać, że po pierwsze, przedmiotem żądania zawartego w pozwie był zwrot kwoty stanowiącej równowartość prowizji zapłaconej spółce cypryjskiej za pośrednictwo, nie zaś odszkodowanie wynikające z różnicy ceny. Po drugie, przeszkodą dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanych za tego rodzaju szkodę jest rola, w jakiej występował E. I. w negocjacjach ze świadkiem W.. W negocjacjach tych bowiem reprezentował on spółkę, która miała nabyć grunt, czyli spółkę (...). Jeśli zatem nawet przyjąć, że spółka kupiła grunt za cenę wyższą, niż rynkowa, kierując się znową ze zbywcą, to on winien być adresatem ewentualnych roszczeń, nie zaś pozwani.

Drugi zarzut, odnoszący się do działań E. I. również z tych samych względów nie okazał się uzasadniony. Po pierwsze bowiem, pozwanym w tej sprawie nie był E. I. (w tym wypadku podstawę jego odpowiedzialności stanowiłby art. 293 § 1 k.s.h.), lecz spółka, której był prezesem zarządu, a której odpowiedzialności powódka może upatrywać jedynie w art. 415 lub 471 i n. k.c. Oczywiście, zgodnie z teorią organów (art. 38 k.c.), spółka odpowiada za zadziałania osób piastujących w niej funkcje zarządcze. Zgodnie z art. 416 k.c. osoba prawna jest bowiem obowiązana do naprawienia szkody wyrządzonej z winy jej organu. Przedmiotem zarzutów, formułowanych przez powódkę w niniejszej sprawie pod adresem E. I., było jednak wykonywanie przez niego obowiązków, jako prezesa zarządu spółki powodowej, nie zaś jako prezesa zarządu spółki pozwanej. Powódka zarzuca mu bowiem działanie na jej szkodę, polegające na tym, że – będąc zobowiązanym z racji pełnienia funkcji prezesa zarządu powódki do działania na jej korzyść i prowadząc w jej imieniu negocjacje z A. J. jednocześnie zobowiązał się wobec pozwanej spółki do znalezienia kupca na nieruchomość w zamian za otrzymanie wynagrodzenia w wysokości 1.000.000 EURO a wynagrodzenie to miało być wypłacone z uzyskanej ceny sprzedaży. W tej sytuacji brak po stronie pozwanej E.I. A. (...) prawa cypryjskiego legitymacji biernej.

W konsekwencji brak było także – w świetle art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. – podstaw do zawieszenia postępowania ze względu na toczące się postępowanie przygotowawcze przeciwko E. I.. Ewentualny wyrok karny skazujący zapadły w tym postępowaniu nie miałby dla niniejszej sprawy charakteru prejudycjalnego.

Przystępując do oceny kolejnych zarzutów obraży prawa procesowego, wbrew odmiennemu pogładowi apelującego, zeznań świadka A. J. nie sposób było zdyskwalifikować na tej tylko podstawie, że – będąc ojcem pozwanej – miał interes w złożeniu zeznań na jej korzyść. Sam fakt pokrewieństwa świadka z jedną ze stron postępowania - w oderwaniu od całości jego zeznań, w tym koincydencji z pozostałym materiałem dowodowym - nie może być okolicznością dyskwalifikującą relacje świadka.

Nie można również podzielić oceny apelującego zeznań przesłuchanego w charakterze powoda członka zarządu powodowej spółki (...) – (k. 337). Jego zeznania nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym z wyjątkiem zeznań świadka P. M., który również przedstawił obraz kolejnych transakcji, jako z góry zaplanowanego procederu zmierzającego do uzyskania przez pozwanych zawyżonej ceny i prowizji – (k. 518 o.). Relacje te stanowiły jednak w istocie ocenę formułowaną przez te osoby ex post bez wskazania źródeł wiedzy na ten temat. M. S. nie uczestniczył w negocjacjach z sierpnia 2007 r. Trudno również dać mu wiarę, skoro po przejściu władzy w powodowej spółce nie uczynił niczego, aby uniemożliwić nabycie nieruchomości za tak – jego zdaniem – tak wygórowaną cenę. Kierowana przez niego na tym etapie spółka doprowadziła do zawarcia dalszych umów, łącznie z przeniesieniem własności. Wszak przejście powodowej spółki nastąpiło na początku listopada 2007 r. (w dniu 5 listopada 2007 r. został dokonany wpis w KRS spółki (...) Sp. z o. o. z siedzibą w W. o zmianie współników) a 15 listopada 2007 r. zawarta

została warunkowa umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zaś w 17 grudnia 2007 r. zawarta została umowa przeniesienia własności nieruchomości. Oczywiście wypada zgodzić się z apelującą, że odstąpienie od umowy na tym etapie, biorąc pod uwagę notarialną formę zawarcia umowy przedwstępnej mogłoby zrodzić dla powódki ryzyko konsekwencji sądowego wymuszenia zawarcia umowy i zasądzenia odszkodowania. Po pierwsze jednak, przyjmując wykładnię brzoną w apelacji, ryzyko to warto było podjąć. Po drugie, można było już wówczas podjąć jakieś kroki prawne, łącznie z zawiadomieniem organów ścigania.

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że strona powodowa nie sprostала ciężarowi udowodnienia zasadniczej podstawy roszczenia – iżby pozwana M. W. miała działać w znowie z E. I. na szkodę powódki. Dodatkowo przeszkodą dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanej spółki jest brak jej legitymacji biernej. Kwestionowane w pozwie zachowania E. I. dotyczą sposobu wykonywania przez niego obowiązków, jako prezesa zarządu powodowej spółki, nie zaś – spółki pozwanej.

Przystępując do oceny zasadności dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia na gruncie prawa materialnego należy podzielić ocenę dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Po stronie powódki nie powstało roszczenie o zasądzenie kwoty stanowiącej równowartość uiszczonej prowizji za pośrednictwo. Umowa z 19 września 2007 r. nosi cechy umowy zlecenia (art. 755 k.c.). Mocą tej umowy pozwana przyjęła na siebie szereg obowiązków i doprowadziła ostatecznie do znalezienia kontrahenta i zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości. Powódka nie zdołała udowodnić sprzeczności z prawem, czy też zasadami współżycia społecznego jakiegokolwiek postanowienia tej umowy, które mieszczą się w ramach zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.). Trudno wprawdzie nie dostrzec, że przyjęta przez strony wysokość prowizji jest niebagatelna (4.000.000 zł). Ostatecznie jednak nieruchomość została sprzedana za kwotę 15.358,674 zł, która została obliczona jako równowartość 6 zł za 1 m² ogólnej powierzchni nabywanych działek przy całkowitej powierzchni nieruchomości wynoszącej 2.559.779 m². Oznacza to, że prowizja wyniosła ok 26 % ceny. Nie czyni to jednak tego postanowienia umownego nieważnym na podstawie art. 58 § 2 k.c. (wobec braku ustawowych granic wysokości wynagrodzenia mogłaby wchodzić w rachubę jedynie sprzeczność z zasadami współżycia społecznego). Strony mogły bowiem, w ramach zasady swobody umów i kierując się własną oceną sytuacji i spodziewanych zysków w sposób dowolny ukształtować swoje obowiązki umowne, w tym wysokość należnego pozwanej wynagrodzenia.

Powyższa ocena jurydyczna umowy byłaby oczywiście inna w sytuacji znowie stron na niekorzyść osoby trzeciej. Wystąpienia takiej sytuacji jednak – jak była o tym wyżej mowa - strona powodowa nie zdołała udowodnić.

Jak o tym była wyżej mowa po stronie powódki nie powstało również roszczenie odszkodowawcze, którego źródłem byłby delikt (art. 415 k.c.), czy też nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

Pozostaje również w próżni zarzut, że Sąd pierwszej instancji uznał, iż przypisanie odpowiedzialności sprawcy deliktu należy wiązać jedynie z działaniem z winy umyślnej, podczas gdy prawidłowa wykładnia w/w przepisów powinna prowadzić do wniosku, że przypisanie odpowiedzialności sprawcy deliktu jest możliwe także w oparciu o jego działanie z winy nieumyślnej. Apelująca pomija, że w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji właśnie działanie w warunkach winy umyślnej zarzucała pozwany.

Biorąc pod uwagę, że zapłacenie prowizji, której równowartości zasądzenia domaga się powód w niniejszej sprawie wynikało z zawarcia umowy, nie sposób uznać, iżby w sprawie miały znaleźć zastosowanie przepisy art. 405 i n. k.c.

Odnosząc się do zarzutu obraży art. 83 § 1 k.c. wypada zgodzić się z apelującą, że o pozorności czynności można mówić także wtedy, gdy strony dokonując czynności prawnej, nie mają zamiaru wywołania żadnych skutków prawnych. W świetle wyżej przedstawionego rozumowania należy jednak uznać, że powodowa spółka nie udowodniła pozorności umowy z 19 września 2007 r. w żadnej postaci art. 83 § 1 k.c.

Mając powyższe względy na uwadze, jak również treść art. 385 k.p.c., należało orzec jak w punkcie 1 w sentencji.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w punkcie 2 sentencji na podstawie art. 98 k.p.c., przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. O wysokości tych kosztów orzeczono, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia ze względu na wartość przedmiotu zaskarżenia, przepisy § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).