

Sygn. akt VI ACa 956/12

Sygn. akt VI ACa 956/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Ewa Klimowicz-Przygódzka

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA – Regina Owczarek – Jędrasik

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Usługowemu (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo – akcyjnej we W. (poprzednio Przedsiębiorstwo Usługowe (...) Sp. j. (...) we W.)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt XX GC 353/11

I oddala apelację;

II zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo – akcyjnej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2011 r. powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Przedsiębiorstwa Usługowego (...) Spółki jawnej (...) z siedzibą we W. (**obecnie:** Przedsiębiorstwo Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we W.) kwoty 167.797,85 zł z odsetkami ustawowymi od 9 września 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych. Uzasadniając swoje roszczenie powódka wskazała, że żądana kwota stanowi wynagrodzenie za wykonanie na rzecz pozwanej usług wynikających z zawartej umowy o świadczenie usług pośrednictwa kredytowego. Powódka dodała, że w wyniku jej działań wynikających z realizacji umowy, decyzją kredytową z 10 lipca 2009 r. przyznano pozwanej kredyt operacyjny. Podniosła, że pomimo tego, że pozwana nie zgłaszała zastrzeżeń co do warunków kredytu, nie stawiała się w dniu wyznaczonym w banku celem podpisania umowy kredytowej. Tym samym, wobec wykonania przez powódkę zobowiązania wynikającego z umowy z pozwaną, w ocenie powódki zasadnym było wystawienie faktury tytułem wynagrodzenia za wykonaną usługę. Pozwana jednak nie uczyniła zadość wezwaniu do zapłaty. Dodatkowo strona powodowa wskazała, że rzeczywistym celem pozyskania

środków finansowych przez pozwaną było przeznaczenie ich na pokrycie zobowiązań pozwanej, a nie finansowanie inwestycji budowlanej, zwłaszcza, że w tym właśnie celu pozwana pozyskała odrębny kredyt celem jej sfinansowania. Okoliczność zaś, że pozwana przedłożyła powódce nieprawdziwe informacje o braku zaległości wobec ZUS oraz US, ograniczyła w zasadniczy sposób wybór zarówno banku udzielającego finansowania jak i produktu bankowego, z którego pozwana mogła skorzystać.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 4 marca 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwana Przedsiębiorstwo Usługowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą we W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania podnosząc, że strony zawarły umowę o świadczenie usług pośrednictwa kredytowego w celu uzyskania przez nią kredytu inwestycyjnego, z którego środki miały być przeznaczone na finansowanie budowanej przez pozwaną nieruchomości, położonej przy ul. (...) we W.. Pozwana wskazała, że powódka zapewniała ją, że na taki cel zostanie pozyskany kredyt. Z uwagi na to, że decyzja kredytowa nie dotyczyła kredytu inwestycyjnego, tylko kredytu na refinansowanie poniesionych kosztów oraz na to, że wymagała zabezpieczenia w postaci dodatkowego zobowiązania, że kredytobiorca „do czasu zakończenia umowy kredytowej nie rozpocznie żadnych prac związanych z budową nieruchomości na działkach będących przedmiotem zabezpieczenia udzielonego kredytu”, gdyż wówczas bank będzie miał możliwość wypowiedzenia umowy kredytu - kredyt ów, w ocenie pozwanej, nie spełniał podstawowego warunku umowy tj. uniemożliwił pozwanej rozpoczęcie wspomnianej inwestycji. Z tego też powodu, pozwana odmówiła podpisania umowy kredytu. W ocenie pozwanej powódka nie wykonała zobowiązania wynikającego z zawartej pomiędzy stronami umowy, stąd wynagrodzenie jej się nie należy.

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

W dniu 13 maja 2009 r. strony zawarły umowę, w której powódka zobowiązała się do pośrednictwa kredytowego w zakresie pozyskania dla pozwanej kredytu bankowego celem finansowania projektu zdefiniowanego jako finansowanie w formie kredytu bankowego projektu inwestycyjnego dotyczącego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), w szczególności projektu polegającego na pozyskaniu pożyczki hipotecznej, kredytu refinansowego do maksymalnej wysokości 5.000.000 zł. W ramach zawartej umowy powódka zobowiązała się względem pozwanej do: wyboru banku, udzielenia pomocy w przygotowaniu wniosku kredytowego i jego weryfikacji, przedłożenia bankowi wniosku kredytowego, udzielenia pomocy w prowadzeniu negocjacji z bankiem oraz dołożenia należytej staranności w celu uzyskania dla pozwanej jak najkorzystniejszych warunków kredytu. Pozwana zaś zobowiązała się do zapłaty powódce wynagrodzenia w wysokości 5% przyznanego pozwanej kredytu. Prawo do wynagrodzenia powódka nabywała, gdy po złożeniu wniosku kredytowego komitet kredytowy banku wyda pozytywną decyzję o przyznaniu kredytu bankowego z przeznaczeniem na finansowanie projektu. Pozwana zobowiązała się także do: przygotowania i dostarczenia wszelkich dokumentów, zaświadczeń i informacji niezbędnych do prawidłowego wykonania usługi, w szczególności, przedłożenia wszelkich niezbędnych dokumentów i informacji zgodnie z listą stanowiącą załącznik nr 2 do umowy. W załączonym do umowy „Wykazie niezbędnych dokumentów do ubiegania się o kredyt inwestycyjny dotyczący realizacji inwestycji budowlanej” wymieniono: zaświadczenia o niezaleganiu przez pozwaną z płatnościami wobec ZUS i US, prawomocne pozwolenie na budowę lub wniosek, część opisową projektu architektonicznego, kosztorys i harmonogram rzeczowo- finansowy inwestycji, umowę z generalnym wykonawcą lub informacje dotyczące wyboru generalnego wykonawcy, umowy bądź wzory umów serwisowych z firmami zewnętrznymi świadczącymi usługi na rzecz inwestora w przygotowaniu projektu lub jego realizacji (pracownia architektoniczna, nadzór, zarządzanie projektem i inne tzw. soft costs), informacje dotyczące przedsprzedaży - zestawienie zawartych umów przedwstępnych lub listy intencyjne dotyczące najmu.

Pozwana zajmuje się działalnością deweloperską i celem zawarcia przez nią umowy z powódką było pozyskanie przez nią środków finansowych na rozpoczęcie realizacji inwestycji budowlanej na nieruchomości położonej przy ul.

(...) we W., w postaci budynku usługowo-mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem lokali na sprzedaż. Cel ten od początku powódce był wiadomy. Strony miały też świadomość, że środki finansowe, które powódka miała pozyskać, nie wystarczą na zrealizowanie całej inwestycji (ostatecznie koszt budowy wyniósł ok. 18 mln zł). W sprawie udzielenia kredytu z bankami kontaktowała się i prowadziła negocjacje wyłącznie powódka, która też przygotowywała i pośredniczyła w przekazywaniu przez pozwaną dokumentów dla banku. W chwili podpisania wniosku kredytowego na podstawie informacji przekazanych przez powódkę, pozwana nie miała jeszcze pozwolenia na budowę.

W dniu 10 lipca 2009 r. powódka uzyskała dla pozwanej decyzję banku o przyznaniu kredytu operacyjnego w wysokości 2.769.801,80 zł z przeznaczeniem na refinansowanie poniesionych kosztów. Brak aktualnych zaświadczeń o niezaleganiu pozwanej z opłatami na rzecz ZUS i US nie stanowił przeszkody dla zawarcia umowy kredytu. Spłata kredytu miała nastąpić w 600 równych ratach. Zabezpieczeniem kredytu miała być m.in. hipoteka na nieruchomości przy ul. (...) we W., a ponadto pozwana miała się zobowiązać w umowie kredytowej, że do czasu zakończenia tej umowy nie rozpocznie żadnych prac związanych z budową nieruchomości na działkach będących przedmiotem zabezpieczenia udzielonego kredytu, pod rygorem wypowiedzenia przez bank umowy kredytowej. Z uwagi na ten właśnie warunek w postaci zakazu rozpoczęcia inwestycji, pozwana odmówiła podpisania umowy kredytu.

W dniu 1 września 2009 r. powódka wystawiła pozwanej fakturę, na kwotę 167.797,85 zł tytułem wynagrodzenia za wykonaną usługę pośrednictwa, z terminem płatności do dnia 8 września 2009 r. Pozwana nie uczyniła zadość wezwaniom do zapłaty.

Pozwana w dniu 23 grudnia 2009 r. uzyskała decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę, zaś w dniu 25 marca 2010 r. podpisała umowę o roboty budowlane z generalnym wykonawcą inwestycji.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy zważył, że spornym w sprawie było to, czy powódka spełniła świadczenie, za które domaga się wynagrodzenia. W ocenie Sądu pierwszej instancji, dla rozstrzygnięcia tej kwestii zasadnicze znaczenie ma wykładnia umowy w zakresie rezultatu, który miał być osiągnięty w wyniku działań powódki. Sąd ten wskazał, że umowa o świadczenie usług pośrednictwa kredytowego nie jest uregulowana ustawowo, w szczególności też nie znajduje do niej zastosowania przepis art. 750 k.c., gdyż ten dotyczy umów, których przedmiotem jest wykonywanie czynności faktycznych jedynie zmierzających w jakimś kierunku. Tymczasem, zdaniem Sądu Okręgowego, w umowie zawartej pomiędzy stronami, cel umowy został wyraźnie określony. Sąd ten, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego tj. wyrok SN z 23 listopada 2004 r. I CK 270/04, wyrok SN z 15 listopada 2004 r. IV CK 199/04, wyrok SN z 28 października 1999 r., II CKN 530/98, wskazał, że do umów pośrednictwa mają zastosowanie odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o umowie agencyjnej. Umowa o pośrednictwo polega bowiem na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych, zaś pośrednik działa samodzielnie i celem jego działań nie jest wywołanie określonego skutku prawnego, lecz stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe. Sam zaś nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku, który z reguły nie ma nawet prawa do zwrotu poniesionych wydatków. Jednocześnie, w zakresie postanowień o wynagrodzeniu, należnej pośrednikowi prowizji, Sąd Okręgowy uznał, że strony – inaczej niż w dyspozytywnej normie art. 761 § 1 k.c. – ustaliły w umowie (§8 ust.2) przesłanki nabycia przez powódkę prawa do wynagrodzenia, postanawiając, że pośrednik nabywa to prawo, jeżeli po złożeniu wniosku kredytowego komitet kredytowy banku wyda pozytywną decyzję o przyznaniu kredytu bankowego z przeznaczeniem na finansowanie projektu.

W ocenie tego Sądu, jedyną kwestią sporną wymagającą wyjaśnienia była wykładnia pojęcia „finansowania projektu” w kontekście celu umowy. Powołując się na przepis art. 65 § 2 k.c. i mając na uwadze wszystkie okoliczności niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy stwierdził, że treść § 1 ust. 2 umowy może budzić wątpliwości co do celu, na jaki miał być pozyskany kredyt bankowy. Sformułowanie „finansowanie w formie kredytu bankowego projektu inwestycyjnego zwanego dalej „Projektem” dotyczącego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...)” można bowiem rozumieć zarówno jako refinansowanie kosztów zakupu nieruchomości gruntowej, jak również finansowanie

kosztów wzniesienia budynku na tej nieruchomości. Jednakże, zdaniem Sądu pierwszej instancji, z treści wyżej opisanego załącznika nr 2 do umowy, zatytułowanego „Wykaz niezbędnych dokumentów do ubiegania się o kredyt inwestycyjny dotyczący realizacji inwestycji budowlanej”, jak również z kontekstu faktycznego w jakim umowę zawierano (pозwana prowadzi działalność deweloperską i przygotowywała się do rozpoczęcia na nieruchomości budowy budynku mieszkalno - usługowego wielorodzinnego), wynika iż zgodnym zamiarem stron i celem w jakim umowa pośrednictwa została zawarta, było zdobycie dla pozwanej środków na sfinansowanie inwestycji budowlanej na nieruchomości. Okoliczność zaś, iż wysokość kredytu była niższa niż całość kosztów budowy, nie świadczy jeszcze o tym, że miał być on przeznaczony na inny cel niż realizacja inwestycji budowlanej, albowiem zwykle część inwestycji deweloperskich jest finansowana ze środków przyszłych właścicieli lokali. Sąd pierwszej instancji wskazał ponadto, że zawarcie przez pozwaną umowy kredytowej na warunkach określonych w decyzji kredytowej uniemożliwiłoby pozwanej realizację jakiegokolwiek inwestycji budowlanej na nieruchomości do czasu spłaty kredytu, co było sprzeczne z celem dla którego została zawarta umowa pośrednictwa kredytowego. Pozwana nie mogła zawrzeć umowy kredytowej na warunkach wynegocjowanych przez powódkę, bez rezygnacji z celu, dla którego umowa ta była pierwotnie zawarta. W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji uznał, że do niezawarcia umowy kredytowej doszło z przyczyn leżących po stronie powódki – z uwagi na niewłaściwe wykonanie przez nią umowy pośrednictwa i braku stworzenia właściwych warunków do zawarcia przez pozwaną umowy kredytowej. Wobec zaś nieosiągnięcia określonego w umowie pośrednictwa rezultatu, od którego uzależnione było powstanie roszczenia powódki o zapłatę wynagrodzenia, żądanie pozwu jako bezpodstawne podlegało oddaleniu.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyła apelacją powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. przejawiające się w dokonaniu oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego poprzez:
 - błędne przyjęcie, że z uwagi na nazwę oraz treść załącznika nr 2 umowy, intencją stron w chwili zawierania umowy było pozyskanie przez powódkę na rzecz pozwanej wyłącznie kredytu inwestycyjnego umożliwiającego realizację inwestycji budowlanej na nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), podczas gdy pozwana ani w dniu podpisywania spornej umowy, ani też w dniu składania załączników do wniosku kredytowego i jego podpisania, nie była w posiadaniu żadnego z dokumentów wymienionych w załączniku nr 2, które umożliwiałyby powodowi uzyskanie decyzji przyznającej mu taki kredyt inwestycyjny;
 - błędne przyjęcie, że czynności wykonane przez powódkę, które doprowadziły do przyznania pozwanej decyzji kredytowej na refinansowanie bieżącego zadłużenia zabezpieczonego m. in. hipoteką ustanowioną na nieruchomości przy ul. (...) we W., nie zostały w ogóle uregulowane w umowie;
 - pominięcie okoliczności, iż pozwana do momentu spełnienia świadczenia przez powódkę polegającego na uzyskaniu decyzji kredytowej nigdy nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do sposobu wykonywania umowy, a podpisując wniosek kredytu refinansowego przedstawiony przez bank i składając do niego załączniki, potwierdziła tym samym, że instrument finansowy o jaki się ubiega jest zgodny z przedmiotem umowy pośrednictwa;
 - błędne przyjęcie, że zawarcie umowy kredytu refinansowego przez pozwaną uniemożliwiłoby realizację inwestycji budowlanej, pomimo iż pozwana nie mogła nawet zakładać jej rozpoczęcia, ponieważ złożony przez nią wniosek o kredyt dotyczył zupełnie innego celu oraz kwoty niewystarczającej nawet na rozpoczęcie rzekomo planowanej inwestycji, a nadto przyznany kredyt mógł być w każdej chwili zrefinansowany innym instrumentem finansowym, np. kredytem inwestycyjnym;
 - a w konsekwencji błędne przyjęcie, że powódka na podstawie łączącego ją z pozwaną stosunku obligacyjnego ponosiła ryzyko zawarcia przez pozwaną umowy kredytu, pomimo, że z umowy łączącej strony jasno wynika, że jej wykonanie następuje z chwilą wydania decyzji przyznającej kredyt refinansowy i z tą chwilą należy się powódce wynagrodzenie, zatem to na pozwanej spoczywało ryzyko negocjacji warunków umowy z bankiem i tym samym fakt nie zawarcia

umowy z uwagi na nie osiągnięcie satysfakcjonujących pozwaną zapisów w umowie z bankiem nie mógł przekładać się na ocenę Sądu wykonania zobowiązań umownych przez powódkę;

2. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 228 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez:

- nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji faktu powszechnie znanego dotyczącego warunków gospodarczych panujących w Polsce, w jakich strony zawierały umowę pośrednictwa tj. kryzysu finansowego przejawiającego się przede wszystkim w ograniczeniach w udzielaniu kredytów, w szczególności inwestycyjnych oraz na realizację zamierzeń pod budownictwo mieszkaniowe,

- w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, że czynności wykonane przez powódkę, których owocem było przyznanie pozwanej kredytu na refinansowanie jej bieżących zobowiązań, w tym zabezpieczonych hipoteką na spornej nieruchomości, nie można uznać za spełnienie świadczenia wynikającego z umowy;

- oparcie dokonanej przez Sąd interpretacji postanowień umowy tylko na analizie językowej odnośnie do fragmentu umowy, przy jednoczesnym zaniechaniu zbadania zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgodniono i zawierano, a z którego jednoznacznie wynika, że pozwana chciała przede wszystkim uzyskać finansowanie na restrukturyzację istniejących długów, w celu ratowania swojej płynności finansowej, a dopiero w następnej kolejności, po uzyskaniu pozwolenia na budowę uzyskać kredyt inwestycyjny na realizację zamierzenia budowlanego;

3. naruszenie przepisu prawa materialnego tj.:

- art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 355 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że czynności dokonane przez powódkę nie są tożsame z wykonaniem zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno - gospodarczemu, a także z zachowaniem należytej staranności uwzględniającej zawodowy charakter działalności, podczas gdy powyższe czynności, uwieńczone pozytywną decyzją banku o przyznaniu kredytu bankowego, stanowią spełnienie świadczenia i są właściwym sposobem wykonania zobowiązania przez powoda,

- w konsekwencji naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez błędne przyjęcie, że powódka nie wykonała obowiązków wynikających z umowy łączącej strony, a tym samym nie należy się jej wynagrodzenie.

- art. 60 § 1 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie przejawiające się w nieuznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana poprzez swoje zachowanie wyrażała zgodę na czynności przedsięwzięte przez powódkę, podczas gdy już sam fakt podpisania przez pozwaną wniosku kredytowego przygotowanego przez bank na podstawie informacji przekazanych przez powódkę świadczy o tym, że za dokonane przez powódkę czynności należy mu się wynagrodzenie.

W uzasadnieniu apelacji, powódka podniosła, że Sąd Okręgowy zaniechał ustalenia rzeczywistego zamiaru stron oraz celu zawartej umowy. W jej ocenie, w ogóle nie wziął pod uwagę złożoności stosunków gospodarczych oraz związanych z nimi relacji biznesowych pomiędzy stronami w kontekście bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej w branży budowlanej i bankowej, w tym w szczególności kryzysu ekonomicznego. Dodała, że interpretacja postanowień umowy nie może być oparta tylko na analizie językowej odnośnie do fragmentu umowy, lecz konieczne jest również **zbadać zamiaru i celu stron, a także kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgodniono i zawierano, czemu Sąd ten nie sprostał. Powódka wskazała, że** pozwana podpisując umowę o świadczenie usług pośrednictwa znajdowała się dość ciężkiej sytuacji finansowej, gdyż potrzebowała bardzo szybkiego pozyskania środków finansowych na spłatę dotychczasowych zobowiązań, a ponadto nie miała jeszcze nawet dokumentacji projektowej planowanej inwestycji. Powódka podniosła, że to z uwagi na specyfikę kredytu inwestycyjnego, do umowy dołączono załącznik nr 2. Strony zakładały bowiem, stałą współpracę i nie wykluczały, że po uzyskaniu przez pozwaną stosownych dokumentów będą starały się o kredyt inwestycyjny. Zdaniem powódki, z zapisów umownych wynika jednoznacznie, że strony w sposób jasny i nie budzący wątpliwości określili przedmiot umowy w postaci: kredytu

inwestycyjnego, kredytu refinansowego do kwoty max. 5 000.000,00 zł i pożyczki hipotecznej do kwoty max. 5 000.000,00 zł, a także zakres czynności pośrednictwa, moment wykonania umowy i zapłaty wynagrodzenia. Zatem, w ocenie powódki, z samego faktu, że pozwana zdecydowała się podpisać przygotowany przez powódkę i bank wniosek o kredyt refinansowy na kwotę 3.000.000 zł wynika, że uznawała wykonywane przez nią czynności za zgodne z łączącą ich umową. Zdaniem skarżącego Sąd zupełnie pominął okoliczność, iż pozwana podpisała wniosek kredytowy przygotowany przez bank na podstawie informacji przekazanych przez powodową Spółkę, a następnie dopiero po przyznaniu jej przez bank decyzją z dnia 10 lipca 2009 r. kredytu operacyjnego z przeznaczeniem na refinansowanie poniesionych kosztów kredytu i wykonania zawartych w niej warunków, odmówiła podpisania umowy kredytowej. W ocenie powódki zatem, pozwana odmówiła podpisania umowy kredytowej z uwagi na zawarte w niej warunki, a nie warunki przedstawione w decyzji kredytowej z dnia 10 lipca 2009 r. Dlatego należy przyjąć zgodnie z treścią umowy pośrednictwa, że przyczyna nie zawarcia umowy z bankiem nie może wpływać na ocenę wykonania przez powódkę zobowiązania. W ocenie apelującej, nie jest także prawdą to, że jedynym celem pozyskania kredytu było prowadzenie inwestycji budowlanej, skoro na dzień podpisywania wniosku kredytowego oraz uzyskania decyzji o przyznaniu kredytu pozwana nie wystąpiła jeszcze z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenie na budowę.

Wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanej kwoty 167.797,85 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 9 września 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie apelującej kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przeprowadzoną przez ten Sąd analizę materiału dowodowego zawartą w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy uwzględnił całokształt okoliczności niniejszej sprawy, a także prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. Swoje stanowisko w sposób wyczerpujący i wszechstronny wyjaśnił oraz zgodnie z przepisami prawa umotywował podstawę przyjętych rozstrzygnięć.

Na wstępie, należy zauważyć, że istota podniesionych przez apelującą zarzutów procesowych sprowadza się do kwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego w zakresie wykładni rzeczywistego zamiaru stron i celu umowy o pośrednictwo, których poczynienie warunkuje ocenę zasadności dochodzonego w niniejszym procesie roszczenia. Od ustalenia zakresu i przedmiotu umowy, celu, który miał być osiągnięty, zależy bowiem ocena, czy powódka wykonała płynące z niej zobowiązanie w sposób właściwy i czy należy się jej w związku z tym wynagrodzenie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w świetle zgromadzonych w aktach sprawy dowodów, nie budzi żadnych wątpliwości, że powódka nie wykonała ciężącego na niej zobowiązania wynikającego z zawartej umowy o pośrednictwo kredytowe z dnia 13 maja 2009r., a zatem nie przysługuje jej z tego tytułu wynagrodzenie.

Słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że łącząca strony umowa pośrednictwa dotyczyła podjęcia przez powódkę czynności zmierzających do osiągnięcia celu w niej sprecyzowanego tj. sfinansowania projektu. Ten zaś – tak w świetle zakresu działalności deweloperskiej powódki, jak i treści samej umowy pośrednictwa – jest precyzyjny i jasny i nie pozwala nawet przypuszczać, żeby pozwana dążyła do pozyskania środków na inne cele niż finansowanie projektu. Jednocześnie, trzeba mieć na uwadze, że finansowanie projektu, tu zdefiniowane przez strony konkretnie jako finansowanie w formie kredytu bankowego projektu inwestycyjnego dotyczącego nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), w szczególności projektu polegającego na pozyskaniu pożyczki hipotecznej, kredytu refinansowego do maksymalnej wysokości 5.000.000 zł, nie ogranicza się li tylko do czynności polegających na wzniesieniu budynku. Zważyć bowiem należy, iż plan inwestycji to zazwyczaj obszerne spektrum działań polegających na: pozyskaniu terenu,

jego zabezpieczeniu, przygotowaniu do inwestycji, zgromadzeniu dokumentacji, zatrudnieniu wyspecjalizowanej kadry, zapewnieniu nadzoru, a także na pozyskaniu potencjalnych klientów zainteresowanych zakupem lokali, a dopiero w dalszej kolejności realizacja samego procesu budowlanego. Owe czynności o charakterze przygotowawczym, należą zatem do tego projektu i wymagają nie tylko czasu ale i także dużych nakładów finansowych, w tym na promocję czy reklamę. Od nich bowiem może zależeć późniejsze powodzenie całej inwestycji. Nie można zatem twierdzić, jak to czyni skarżąca, że skoro pozwana nie pozyskała na dzień wyznaczony na zawarcie umowy kredytowej nawet pozwolenia na budowę, to wyklucza to automatycznie jej zamiar finansowania kredytem inwestycji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego taka argumentacja wobec złożoności procesu realizacji inwestycji, nie znajduje uzasadnienia ani w świetle zasad logiki ani też w świetle doświadczenia życiowego.

Nie ulega natomiast wątpliwości, iż powódka wykonała wszelkie czynności zmierzające do podpisania umowy kredytowej na warunkach określonych w decyzji z dnia 10 lipca 2009r. przyznającej pozwanej kredyt operacyjny w kwocie 2.769.801,80 zł na refinansowanie poniesionych kosztów. W tym zakresie nie można skarżącej zarzucić, że w sposób nieprawidłowy zgromadziła dokumentację czy w sposób opieszale prowadziła negocjacje z bankiem. Jednakże swymi działaniami doprowadziła do wydania przez bank decyzji, która nie satysfakcjonowała pozwanej, gdyż planowany przez nią cel pozyskania kredytu zdefiniowany w umowie o pośrednictwo nie mógł być osiągnięty z tej przyczyny, że bank wymagał od pozwanej – do czasu spłaty kredytu – niepodejmowania inwestycji na terenie, na którym planowana inwestycja miała powstać. Zatem de facto wspomniana decyzja wykluczała realizację inwestycji, a w konsekwencji także realizację celu kredytu wskazanego w umowie o pośrednictwo. Z tych przyczyn nie można zgodzić się ze skarżącą, która twierdzi, że pozwana w tym okresie nie chciała pozyskać środków na finansowanie inwestycji, a jedynie na finansowanie bieżących płatności, skoro już nawet zaproponowany przez bank okres spłaty (600 rat) kredytu wskazuje na to, że zamiarem pozwanej nie było finansowanie krótkookresowe (doraźne).

Nie można podzielić zarzutów skarżącej, że Sąd Okręgowy przy ocenie wykładni umowy zgodnie z art. 65 k.c. nie uwzględnił okoliczności faktycznych towarzyszących zawarciu umowy, a jedynie skupił się na wykładni językowej złożonych oświadczeń woli. Uzasadnienie Sądu pierwszej instancji, wskazuje na to, że jest zgoła inaczej. Otóż, Sąd ten wyraźnie wskazał, że cel umowy wynikający z przyjętej przez strony definicji finansowania projektu w świetle nie tylko treści załącznika nr 2, ale i kontekstu faktycznego tj. z faktu, że pozwana prowadzi działalność deweloperską i przygotowywała się w owym czasie do inwestycji przy ul. (...), co było wiadome powódce, wynika jednoznacznie, że zgodnym zamiarem i celem stron umowy pośrednictwa było pozyskanie środków na sfinansowanie właśnie tej inwestycji, a przynajmniej jej początkowej fazy. Okoliczność, że kredyt miał być udzielony do kwoty 5 mln zł, zaś koszt inwestycji określono na kwotę 18 mln zł, nie niweczy celu umowy, a wręcz przeciwnie daje asumpt do wnioskowania, że w istocie środki te miały być przeznaczone na rozpoczęcie fazy przygotowawczej tej inwestycji, skoro stanowiły ponad 27% ogółu kosztów. Powszechnie wiadomym jest, że inwestycje deweloperskie nie są finansowane wyłącznie ze środków dewelopera, zwłaszcza w dalszej fazie inwestycji, skoro to potencjalni nabywcy partycypują też w kosztach jej realizacji.

Niezasadnym jest twierdzenie powódki, że skoro pozwana nigdy nie zgłaszała zastrzeżeń co do sposobu wykonania umowy, w tym także w dniu podpisania wniosku, to świadczy to o tym, że powódka wykonała swoje zobowiązanie. W tym zakresie, wskazać należy, iż decyzja kredytowa nie stanowiła wiernego odzwierciedlenia wniosku kredytowego, bowiem to w decyzji nie zaś we wniosku, zastrzeżono warunki udzielenia kredytu, które z punktu widzenia celu umowy o pośrednictwo były nie do zaakceptowania przez pozwaną.

Nie ma racji skarżąca wskazując, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że to ona jako pośrednik ponosi wyłączne ryzyko zawarcia przez pozwaną umowy kredytu. W tym aspekcie, godzi się zauważyć, że gdyby faktycznie pośrednik wykonał swoje czynności zgodnie z umową o pośrednictwo, to można by rozważać ewentualnie kto i w jakim zakresie odpowiada za niepodpisanie umowy. Skoro, zaś pośrednik wykonał swoje zobowiązanie wbrew celowi, który określiły strony, to nie można uznawać, że nie ponosi on ryzyka niezawarcia umowy kredytowej sprzecznej z oczekiwaniami kontrahenta.

Nie do zaakceptowania jest także argumentacja powódki powołującej się na konieczność uwzględnienia przez sąd okoliczności związanych z kryzysem ekonomicznym w branży budowlanej. Przyjęcie bowiem wnioskowania, że to kryzys właśnie sprawił, że pozwana zamiast podejmować się realizacji nowych inwestycji, poszukiwała środków na finansowanie działalności bieżącej, pozbawione jest logiki, gdyż jeden cel w żadnym stopniu nie wyłącza drugiego, zaś działalność bieżąca firmy deweloperskiej polega przede wszystkim na planowaniu i realizacji inwestycji budowlanych.

Podsumowując – Sąd drugiej instancji w pełni podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że celem umowy o pośrednictwo było podjęcie działań przez powódkę zmierzających do pozyskania przez pozwaną kredytu (pożyczki) na sfinansowanie inwestycji na działce położonej we W. przy ul. (...). Wobec zaś ustalenia, że powódka doprowadziła do zaoferowania przez bank kredytu, którego warunki wykluczały realizację celu określonego w umowie o pośrednictwo (realizację inwestycji) – jej działania, jako sprzeczne z intencją stron i celem umowy o pośrednictwo, należy ocenić jako niewykonanie zobowiązania z tej umowy. Wynagrodzenie zatem jej się nie należy. Z tego powodu wszystkie zarzuty procesowe dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.c., art. 228 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i § 2 k.c. nie znajdują uzasadnienia wobec prawidłowo poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń stanu faktycznego.

Analizując treść pozostałych zarzutów, godzi się zauważyć, że skarżąca zarzucając naruszenie art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 355 k.c., w istocie po raz kolejny zarzuca Sądowi Okręgowemu dokonanie błędnych ustaleń w zakresie niewykonania zobowiązania przez powódkę wynikającego z umowy o pośrednictwo. Z uwagi na wyżej poczynione rozważania, Sąd Apelacyjny, tego zarzutu także nie podziela. Wskazane przez skarżącą naruszenie art. 60 § 1 k.c. jako związane z wykładnią oświadczeń woli, także w świetle powyższych rozważań, nie zasługuje na uwzględnienie.

Całkowicie chybiony jest także zarzut naruszenia art. 471 k.c., który w niniejszej sprawie z uwagi na wskazaną przez powódkę podstawę faktyczną powództwa nie mógł mieć w ogóle zastosowania. Dla roszczenia tego, bowiem wymagane jest spełnienie innych przesłanek niż te, które wynikają z podstawy faktycznej zgłoszonego roszczenia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika, które zgodnie § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r., Nr 163, poz. 1348) wynoszą 2.700 zł. Kwotę tę należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanej.