

Sygn. akt I ACa 288/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke – Kobzar SSA Dariusz Kłodnicki (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) *Spółki z o.o. w likwidacji we W.*

przeciwko (...) *Spółce z o. o. we W. (poprzednio: (...) Spółka z o.o. w S.)*

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 20 grudnia 2011 r. sygn. akt X GC 318/07

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

(...) Spółka z o.o. w likwidacji we W. wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym, domagając się orzeczenia nim, aby (...) Spółka z o.o. w S. zapłaciła na jej rzecz 500.200 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18.06.2007 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powództwa podniosła, że w dniu 22.06.2006 r. strona pozwana wystawiła jej fakturę VAT nr (...) na kwotę 500.200 zł, która została przez nią w całości uregulowana mimo tego, że stron nie łączył stosunek prawny, który stanowiłby podstawę do jej obciążenia w tym zakresie. Wobec bezskutecznego wezwania do zwrotu tej kwoty wystąpiła o jej zasądzenie na drogę postępowania sądowego.

W dniu 31.07.2007 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym pod sygn. akt X GNe 237/07, uwzględniając żądanie pozwu w całości.

W zarzutach od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o jego uchylenie w całości i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W pierwszym rzędzie zarzuciła, że strona powodowa nie sprecyzowała, czy dochodzi swoich roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy, w oparciu o którą w/w faktura została wystawiona, czy też w oparciu o regulacje dotyczące nienależnego świadczenia.

Odnosząc się do pierwszego z tych podstaw wskazała, że wbrew twierdzeniom zawartym w uzasadnieniu pozwu, strony łączyła umowa w oparciu o którą należność ta została uregulowana. Z kolei odnosząc się do drugiego z nich podniosła, że istnienie stosunku prawnego łączącego strony, wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Niezależnie od tego podniosła, że nawet przyjmując założenie, iż stron nie łączył żaden stosunek prawny i podstawą roszczenia jest nienależne świadczenie, to powództwo jest bezzasadne, gdyż zastosowanie w tym przypadku ma art. 411 k.c. W tym zakresie podniosła, że strona powodowa w chwili spełnienia świadczenia, którego domaga się zwrotu, musiała wiedzieć, że nie była do tego zobowiązana, a jej obecny stan wiedzy jest identyczny z tym, który istniał w chwili jego realizacji.

Zarzuciła ponadto, że strona powodowa nie może powoływać się wobec niej, jako strony zawartych między nimi umów, działającej w dobrej wierze, co do braku uprawnienia M. W. do jej reprezentacji, którego umocowanie wynikało z wpisu do KRS, skoro to ją obciążał obowiązek złożenia wniosku o dokonanie jego wykreślenia z tego rejestru w związku z wygaśnięciem jego mandatu.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 21.11.2007 r., strona pozwana wyjaśniła, że należność objęta specyfikacją faktury VAT (...) r. na kwotę 500.200 zł, stanowiła wynagrodzenie przysługujące jej w oparciu o §7ust. 3 umowy z dnia 27.01.2005 r., odpowiadające proporcjonalnie ilości zawartych przez nią umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczeń uzgodnionych w ramach łączącego strony trójstronnego porozumienia zawartego w dniu 27.12.2005 r. Zaprzeczyła przy tym, aby należność ta miała obejmować wynagrodzenie za sukces przewidziane w ramach umowy z dnia 10.10.2003 r. (k: 446).

Wyrokiem z dnia 20.12.2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu uchylił nakaz zapłaty wydany w niniejszej sprawie i oddalił powództwo. Ponadto zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 36.059,31 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W zakresie istotnym dla wydania niniejszego rozstrzygnięcia, Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne.

Uchwałą zgromadzenia wspólników powodowej spółki z dnia 13.06.2001 r., na funkcję jej prezesa został wybrany M. W.. Był on umocowany do jej jednoosobowej reprezentacji. Umowa spółki (...) nie zawierała postanowień dotyczących kadencji członków zarządu.

W dniu 2.06.2003 r. zgromadzenie wspólników strony pozwanej, podjęło uchwałę o zatwierdzeniu przedstawionego przez zarząd spółki sprawozdania z działalności zarządu spółki, sprawozdania finansowego za 2002 r. oraz o udzieleniu zarządowi mandatu na kolejny rok działalności spółki. Uchwały analogicznej treści były podejmowane w kolejnych latach: 2004 i 2005. W latach 2003–2004 oraz w 2006 roku zgromadzenie wspólników strony powodowej podejmowało uchwały w przedmiocie udzielenia zgody prezesowi zarządu na zawarcie umów zbycia nieruchomości stanowiących własność spółki. Podjęte zostały również uchwały dotyczące udzielenia mu zgody na odnowienie linii kredytowej poprzez podwyższenie kredytu dla spółki oraz na wzięcie udziału w przetargu na dzierżawę nieruchomości.

Do czerwca 2006 r. M. W., jako prezes zarządu reprezentując spółkę (...) Sp. z o. o., zawarł kilkaset umów przeniesienia własności nieruchomości, jak i umów z kontrahentami.

Czynności nadzorcze w spółce (...) pełnił faktycznie wspólnik M. S. (1), który podejmował w niej najważniejsze decyzje, akceptował faktury, protokoły odbioru, zapłatę zobowiązań i kontrolował pracę M. W.. (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z

o.o., traktowali M. W. jako prezesa zarządu. W trakcie trwającej współpracy z (...) S.C. oraz (...) Sp. z o.o. nikt nie kwestionował uprawnień M. W. do reprezentacji powodowej spółki. Nie kwestionowali tego również jej wspólnicy.

W dniu 23.06.2006 r. wspólnik strony powodowej M. S. (1), zainicjował podjęcie uchwały o odwołaniu M. W. z funkcji prezesa zarządu.

Postanowieniem z dnia 18.10.2006 r. Sąd Rejonowy (...)Krajowego Rejestru Sądowego utrzymał w mocy postanowienie tegoż Sądu o wykreśleniu wpisu M. W. do KRS. W uzasadnieniu Sąd rejestrowy podkreślił, iż jego mandat prezesa zarządu wygasł w dniu 12.06.2003 r.

Wyrokiem z dnia 27.12.2006 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu rozwiązał powodową spółkę i ustanowił dla niej likwidatora.

W dniu 10.10.2003 r. (...) Sp. z o.o., reprezentowana przez M. W. - jako zamawiająca, zawarła z (...) S.C. T. M. i M. M. (1) określonym w umowie jako pośrednik, umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w S. na Osiedlu (...) dotyczącą budynków w zabudowie szeregowej i wielorodzinnej.

Porozumieniem z dnia 10.12.2003 r. dokonano zmiany treści tej umowy, konkretyzując prawa i obowiązki stron. Pośrednik zobowiązał się do poszukiwania możliwości zawarcia umów sprzedaży nieruchomości, za wynagrodzeniem prowizyjnym odpowiadającym 5% ceny sprzedaży w wartości netto ustalonej umową sprzedaży. Miało on być wymagalne już po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem, że klient wpłacił zadatek w wysokości nie niższej niż 10.000 zł i klient zawarze przyrzeczoną umowę sprzedaży. W przypadku nie przystąpienia przez klienta do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży spełnić miał się warunek rozwiązujący, pośrednikowi wynagrodzenie miało nie przysługiwać, zaś pobraną już prowizję obowiązany był zwrócić w terminie 7 dni od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i wystawić stosowną fakturę korygującą.

Zgodnie z § 7 ust. 3 porozumienia, pośrednikowi przysługiwać miało także dodatkowe wynagrodzenie tzw. „wynagrodzenie za sukces” w wysokości 1.300.000 zł, które (...) Sp. z o.o. zapłacić miała w przypadku sprzedaży wszystkich nieruchomości, wymienionych w załączniku nr 1 do dnia 30.07.2005 r. W przypadku nie osiągnięcia sukcesu tj. braku sprzedaży wszystkich nieruchomości do upływu wskazanego terminu, pośrednikowi nie przysługiwało żadne dodatkowe wynagrodzenie, w szczególności nie miał on roszczenia o zapłatę części „wynagrodzenia za sukces” w razie sprzedaży jedynie części nieruchomości. Pośrednikowi nie przysługiwał zwrot wydatków poczynionych w celu szybkiej sprzedaży i osiągnięcia wynagrodzenia za sukces. Pośrednikowi przysługiwać miały wynagrodzenia z § 7 ust. 1 i § 7 ust. 3 wyłącznie w razie zawarcia ważnych umów z kontrahentami przedstawionymi przez pośrednika.

W załączniku do porozumienia wyszczególniono budynek wielorodzinny (...),(...) , budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej posadowione w miejscowości S. na działkach (...), Osiedle (...).

Ze strony (...) Sp. z o.o. porozumienie podpisał prezes zarządu M. W..

W dniu 27.01.2005 r. (...) Sp. z o.o. we W. zawarła z (...) S.C. jako pośrednikiem umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zabudowanych w tym: nieruchomości lokalowych w zabudowie wielorodzinnej, budynków w zabudowie szeregowej, domów jednorodzinnych a także nieruchomości niezabudowanych – działek budowlanych położonych w S.. Osobą odpowiedzialną za wykonanie zlecenia zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami wskazano M. S. (2) nr (...).

(...) Sp. z o.o. wyraziła gotowość sprzedaży nieruchomości jeżeli: cena sprzedaży nieruchomości nie będzie niższa niż określona w załączniku nr 1, kupujący będzie podmiotem wiarygodnym finansowo, płatność ceny nastąpi do dnia podpisania umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Pośrednik zobowiązał się do poszukiwania możliwości zawarcia umów sprzedaży nieruchomości, dokładając w tym celu należytej staranności z uwzględnieniem profesjonalnego charakteru prowadzonej działalności. Pośrednik zobowiązany był do

zorganizowania procesu zawarcia umów sprzedaży nieruchomości, w tym do umówienia terminów podpisania aktów notarialnych, skompletowania niezbędnych dokumentów oraz czuwania nad przebiegiem zawarcia umowy. Pośrednik monitorować miał terminowość wpłat klientów, a także podejmować w uzasadnionych przypadkach czynności windykacyjne celem pozyskania na rzecz spółki przysługujących jej należności z tytułu ceny sprzedaży oraz do sporządzania i przekazywania spółce okresowych analiz dotyczących sprzedaży: bieżących szczegółowych informacji dotyczących spływu należności od klientów, cotygodniowych zestawień dotyczących osiągniętej w poprzednim tygodniu sprzedaży nieruchomości nie później niż pierwszego dnia roboczego następnego tygodnia, zestawień miesięcznych do 3-go dnia roboczego następnego miesiąca dot. osiągniętej sprzedaży w odniesieniu do założonych planów sprzedaży, innych analiz i zestawień na życzenie spółki. Wynagrodzenie prowizyjne wynosić miało 5% ceny sprzedaży w wartości netto ustalonej umową sprzedaży i stawało się wymagalne już po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży pod warunkiem, że klient wpłacił zadatek w wysokości nie niższej niż 10.000 zł.

Pośrednikowi przysługiwać miało także odrębne wynagrodzenie tzw. „wynagrodzenie za sukces” w wysokości 4.000.000 zł, które (...) Sp. z o.o. zapłacić miała w przypadku zawarcia umów przedwstępnych sprzedaży wszystkich nieruchomości i wpłacenia stosownych zadatków na ich poczet do dnia 30.06.2006 r. W przypadku nie osiągnięcia sukcesu pośrednikowi nie przysługiwało żadne dodatkowe wynagrodzenie, w szczególności nie miał on roszczenia o zapłatę części „wynagrodzenia za sukces” w razie sprzedaży jedynie części nieruchomości. Pośrednikowi nie przysługiwał zwrot wydatków poczynionych w celu szybkiej sprzedaży i osiągnięcia wynagrodzenia za sukces. Strony przewidując możliwość rozszerzenia zakresu przedmiotowego umowy o dalsze wybudowane budynki i lokale, ustaliły, że wynagrodzenie za sukces w sprzedaży dalszych nieruchomości będzie przysługiwało pośrednikowi na warunkach określonych w aneksie do umowy. Umowę zawarto na czas wykonania powierzonego pośrednikowi zadania tj. sprzedaży wszystkich nieruchomości będących przedmiotem umowy. Umowę ze strony (...) Sp. z o.o. podpisał prezes zarządu M. W..

W załączniku nr 1 do umowy zawarto wykaz nieruchomości tj. budynki wielorodzinne: (...) oraz ceny ustalone przez powódkę. Do dnia 30.06.2006 r. nie zostały wybudowane wszystkie przeznaczone do sprzedaży nieruchomości.

W dniu 26.08.2005 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej (...) Sp. z o.o. z udziałem R. J., M. S. (1), G. S., P. J., podczas którego wskazano, że w związku ze znakomitym poziomem sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (...) i zabudowy szeregowej 8,13,16,21 (sprzedaż w 100%) na Osiedlu (...) w S., Zarząd przygotowuje się do wypłacenia kwoty 1.300.000 zł tzw. „nagrody za sukces” firmie zajmującej się sprzedażą i marketingiem.

W dniu 30.09.2005 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej (...) Sp. z o.o. w którym udział brali R. J., M. S. (1), G. S., P. J.. Na posiedzeniu tym poinformowano, że zgromadzenie wspólników zmieniło sposób reprezentacji spółki i powołało nowego członka zarządu S. D.. Na posiedzeniu poinformowano, że po otrzymaniu zgody od wspólników spółki, prezes zarządu we wrześniu wypłacił „nagrodę za sukces” firmie zajmującej się sprzedażą i marketingiem. Jednocześnie rada nadzorcza zobowiązała zarząd do podpisania kolejnej umowy na prowadzone inwestycje, nakazując jednocześnie, aby okres sprzedaży kolejnej grupy mieszkań był krótszy niż ostatnio. Zaznaczono przy tym, że nowa umowa odnośnie „nagrody za sukces” obejmować ma budynki wielorodzinne w S. zabudowę szeregową oraz 10 budynków jednorodzinnych wolnostojących, przy czym podkreślono, że trwa określanie kwoty jaka miałyby być wypłacona z tytułu osiągniętego sukcesu.

W dniu 27.12.2005 r. (...) Spółka z o.o. zawarła z (...) Sp. z o.o. oraz T. M. i M. M. (1) umowę o przejęcie z praw i obowiązków wynikających z umowy z dnia 10.10.2003 r., zmienionej porozumieniem z dnia 10.12.2003 r. wraz z załącznikiem nr 1 do porozumienia. Na mocy umowy (...) Sp. z o.o. oświadczyła, że z dniem 1.01.2006 r. przejmuje wszelkie prawa i obowiązki (...) S.C. wynikające z umowy, zaś (...) Sp. z o.o. oraz (...) S.C. wyrazili na to przejęcie zgodę. W §2 umowy zaznaczono, że przejęcie praw i obowiązków wyczerpuje w całości wszelkie roszczenia pomiędzy (...) Sp. z o.o. a (...) S.C. wynikające z umowy.

W dniu 27.12.2005 r. T. M. i M. M. (1), zawarli z (...) Sp. z o.o. oraz (...) Sp. z o.o. umowę o przejęcie praw i obowiązków wynikających z umowy z dnia 27.01.2005 r. o pośrednictwie w sprzedaży nieruchomości. Na przejęcie

praw i obowiązków z umowy z dnia 27.01.2005 r. zgodę wyraziła (...) Sp. z o.o. oraz (...) S.C. W umowie przyjęto, iż z dniem przejścia praw i obowiązków, stronami umowy stają się (...) Sp. z o.o., jako podmiot zlecający czynności pośrednictwa oraz (...) Sp. z o.o. jako pośrednik. W § 2 ust. 3 umowy strony ustaliły, że „wynagrodzenie za sukces” o którym mowa w umowie w § 7 ust. 3 w razie powstania roszczenia o jego wypłatę, zostanie podzielone proporcjonalnie między (...) S.C. i (...) Sp. z o.o., w stosunku do ilości zawartych przez nie umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości. (...) S.C. zafakturować miała na rzecz (...) Sp. z o.o. stosowną część wynagrodzenia za sukces przypadającą w stosunku do ilości zawartych przez nią umów, pozostała część ujęta miała zostać w fakturze (...) Sp. z o.o. Jednocześnie ustalono, iż łącznie zafakturowane wynagrodzenia za sukces nie mogą przekroczyć ustalonego w umowie wynagrodzenia za sukces.

Zgodnie z §2 ust. 4 przejście praw i obowiązków wyczerpywać miało roszczenia między (...) Sp. z o.o. i (...) S.C. Duplikat umowy z dnia 27.12.2005 r. sporządzony został w dniu 29.08.2006 r., z uwagi na zaginięcie oryginału umowy. Strona pozwana zwracała się do spółki (...) o sporządzenie duplikatu umowy. Przejęcie praw i obowiązków z umowy (...)10. 2003 r. przez (...) Sp. z o.o. wiązało się z koniecznością zapewnienia przez pozwaną obsługi klientów, którzy zakupili już nieruchomości.

Po dokonanych w dniu 27.12.2005 r. przejściu praw i obowiązków z umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości (...) Sp. z o.o. wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. faktury z tytułu prowizji od sprzedaży domów, w tym, w dniu 18.01.2006 r. fakturę nr (...) na kwotę 67.171,80 zł brutto, z terminem płatności do 1.02.2006 r., w dniu 28.02.2006 r. fakturę nr (...) na kwotę 26.917,90 zł brutto, z terminem płatności do 14.03.2006 r., w dniu 31.03.2006 r. fakturę nr (...) na kwotę 126.861,64 zł brutto z terminem płatności do 19.04.2006 r., w dniu 5.05.2006 r. fakturę nr (...) na kwotę 103.926,90 zł brutto z terminem płatności do 19.05.2006 r., w dniu 5.06.2006 r. fakturę nr (...) na kwotę 273.880,15 zł brutto z terminem płatności do 19.06.2006 r.;

(...) Spółka z o.o. wystawiła w dniu 22.06.2006 r. na rzecz (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) z tytułu prowizji za sukces zgodnie z umową na kwotę 500.200 zł brutto, z terminem płatności do dnia 6.07.2006 r.

W dniu 5.09.2005 r. (...) S.C. wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) z tytułu wynagrodzenia za sprzedaż nieruchomości zgodnie z umową z 10.10.2003 r. i porozumieniem o zmianie treści tej umowy, na łączną kwotę 1.586.000 zł brutto z terminem zapłaty na dzień 19.09.2005 r. Należność z faktury nr (...) została zapłacona w dniach 6, 7 i 8.09.2005 r.

W dniu 22.06.2006 r. (...) S.C. wystawili na rzecz (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) z tytułu wynagrodzenia za sukces zgodnie z umową, na łączną kwotę 4.379.800 zł brutto. Przelewem z dnia 29.06.2006 r. (...) Sp. z o.o. uiściła na rzecz pozwanych kwotę 4.229.800 zł z tytułu faktury nr (...).

Faktury obejmujące wynagrodzenie prowizyjne dla strony pozwanej, przygotowywane były w oparciu o zestawienie danych ze spółki (...) Sp. z o.o. Negocjacje, co do warunków umów dotyczących przeniesienia własności nieruchomości prowadzili wspólnicy (...) Sp. z o.o., podejmując każdorazowo decyzje co do cen, wysokości wpłat i terminów zadatków. Podejmowali również decyzje, co do wydłużenia terminów płatności dla poszczególnych nabywców nieruchomości.

W dniu 22.06.2006 r. T. M. wraz z (...) Sp. z o.o. zawarli protokół uzgodnień, w którym strony oświadczyły, iż zgodnie z załącznikami na wszystkie nieruchomości określone umową pośrednictwa sprzedaży z dnia 10.10. 2003 r. zostały podpisane umowy przedwstępne sprzedaży. Wskazano przy tym, iż dotychczas ukończono następujące budynki: (...) oraz szeregi domów jednorodzinnych: (...) i (...).

Sąd Okręgowy wskazał szczegółowo, w których przypadkach doszło do wpłat zadatków po dniu 30.06.2006 r., zgodnie z warunkami umów przedwstępnych odnoszących się do nieruchomości, dla których strona pozwana pozyskała klientów w ramach realizacji umowy pośrednictwa z dnia 27.01.2005 r.

W dniu 13.07.2006 r. (...) Sp. z o.o. dokonała zapłaty na rzecz strony pozwanej kwoty 500.200 zł z tytułu faktury nr (...). Wiedzę o dokonanej na rzecz strony pozwanej zapłacie posiadali wspólnicy (...) tj. R. J. i M. S. (1).

W dniu 7.08.2006 r. (...) Spółka z o.o. wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) z tytułu prowizji od sprzedanych domów w kwocie 79.414,66 zł brutto. W dniu 2.11.2006 r. (...) Spółka z o.o. wystawiła na rzecz (...) Sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) na kwotę brutto 53.335,46 zł z tytułu prowizji od sprzedaży domów.

W dniu 2.03.2007 r. biegły rewident sporządził raport w celu oceny rzetelności i prawidłowości wykazanego przez (...) Sp. z o.o. wyniku finansowego. Przedmiotem badania biegły rewident objął min. fakturę VAT nr (...) wystawioną przez (...) Sp. z o.o. z tytułu prowizji za sukces, uznając we wnioskach, że brak było podstawy prawnej do jej wystawienia.

Po dacie 5.03.2007 r. (...) Sp. z o.o. w likwidacji uiściła na rzecz strony pozwanej kwotę 56.054,10zł z tytułu faktur nr (...), kompensata z fakturą nr (...).

Pismem z dnia 4.06.2007 r. likwidator (...) Sp. z o.o. w likwidacji wezwał (...) Sp. z o.o. do dobrowolnej zapłaty kwoty 500.200 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia, albowiem w tytule faktury na podstawie, której dokonano zapłaty wskazano prowizję za sukces, która nie była należna (...) Sp. z o.o. W piśmie wskazano, iż w dniu 30.07.2005 r. upłynął termin wykonania postanowienia umownego, który przewidywał możliwość uzyskania wynagrodzenia za sukces.

W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań podniósł, że wobec braku wskazania przez stronę powodową podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, koniecznym było dokonanie jego oceny, na tle podanych przez nią okoliczności faktycznych, zarówno pod kątem przepisów dotyczących zwrotu nienależnego świadczenia, jak również dotyczących odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy.

Odnosząc się do okoliczności spornych między stronami, w pierwszym rzędzie uznał za bezzasadny zarzut strony powodowej, co do nieważności umowy z dnia 27.01.2005 z powołaniem się na wygaśnięcie mandatu M. W. do jej reprezentowania z dniem 2.06.2003 r. Stanął w tym zakresie na stanowisku, że wspólnicy uchwałami podejmowanymi w kolejnych latach w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdań finansowych, skwitowania zarządu i udzieleniu mu mandatu na kolejny rok, wyrażali wolę powoływania go na funkcję prezesa w kolejnych latach. Sąd Okręgowy ocenił zatem, że był on prezesem spółki powołanym rokrocznie na tą funkcję, aż do dnia jego odwołania z pełnionej funkcji uchwałą zgromadzenia jej wspólników, zainicjowaną działaniami podjętymi w tym kierunku przez M. S. (1) w dniu 23.06.2006 r., co skutkowało jego wykreśleniem z rejestru powodowej spółki postanowieniem z dnia 18.10.2006 r.

Niezależnie od tego, Sąd Okręgowy wskazał na domniemanie wynikające z danych ujawnionych w KRS i konsekwencje wynikające z art. 14 ustawy o KRS, skutkujące niemożnością powoływania się przez powodową spółkę na własne zaniedbania w zakresie złożenia wniosku o wykreślenie M. W. z funkcji jej prezesa, w związku z wygaśnięciem jego mandatu, wobec osób trzecich, których działanie w dobrej wierze w zaufaniu do danych z rejestru nie zostało przez nią wykazane.

Sąd zwrócił przy tym uwagę, że w okresie od powołania M. W. na prezesa powodowej spółki, aż do dnia jego odwołania, podejmował on czynności związane z pełnieniem tej funkcji, w tym min. podpisał jako jej reprezentant zarówno sporne umowy jak i kilkaset innych umów, w tym w szczególności umów przedwstępnych jak i przenoszących własność nieruchomości, w ramach inwestycji realizowanej na Osiedlu (...) w S.. Wskazał również, że wątpliwości, co do jego umocowania w tym zakresie nie mieli, ani pracownicy obu stron, ani też udziałowcy powodowej spółki, o czym świadczą podejmowane przez nich uchwały, o których mowa w poczynionych ustaleń faktycznych, jak również to, że M. S. (1) zainicjował podjęcie uchwały o odwołaniu M. W. z funkcji prezesa zarządu.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że powołanie się przez stronę powodową na fakt, iż w skład rady nadzorczej innej spółki tj. (...) S.A. wchodzi R. J., nie stanowiło dostatecznej podstawy do uznania, że obaliła ona domniemanie wynikające z powyższej regulacji.

Sąd Okręgowy wskazał również na konieczność powiązania umów o pośrednictwo z umowami o realizację inwestycji, gdzie celem ich zawarcia było dokonanie wspólnego przedsięwzięcia, którego osiągnięcie nie byłoby możliwe z

wykluczeniem umów o pośrednictwo. Zapłata prowizji jak i wynagrodzenia za sukces, w ocenie Sądu winna była być zatem postrzegana jako akceptacja wykonania zobowiązania przez stronę pozwaną i nie może to podlegać odmiennej ocenie w związku z postawieniem powodowej spółki w stan likwidacji.

Sąd I instancji uznał również, że brak było podstaw do wywodzenia roszczeń z art. 410 §2 zd. 1 kc., gdyż podstawą prawną wypłaty świadczenia w kwocie objętej żądaniem pozwu, była umowa o przejęcie praw i obowiązków z dnia 27.12.2005 r.. Zwrócił przy tym uwagę, że de facto stanowiła ona umowę cesji wierzytelności, wynikających z umowy z dnia 27.01.2005 r., zawartej pomiędzy stroną powodową, a T. M. i M. M. (1), a zatem zawarte w niej zastrzeżenie zmian w formie pisemnej pod rygorem nieważności nie miało tutaj zastosowania. Dokonując tych ustaleń Sąd oparł się na duplikacie umowy z dnia 27.12.2005 r., wskazując, że zebrany w sprawie materiał dowodowy dawał podstawy do uznania, że jej oryginał o tożsamej treści zaginął. Zwrócił przy tym uwagę, że spornej wypłaty dokonano nim sporządzono ten duplikat, a skoro M. S. (1) decydował o wypłatach i wszelkich istotnych kwestiach, które miały miejsce w spółce to musiał on wiedzieć zarówno o jej realizacji, jak i podstawie tego świadczenia. Za niewiarygodne przy tym uznał jego twierdzenia, że w tym czasie nie zajmował się aktywnie sprawami rozliczeń w spółce, wskazując w szczególności na sprzeczne z nimi zeznania licznych świadków oraz brak reakcji powodowej spółki na wypłaty na rzecz pozwanej jak i Państwa M., „wynagrodzenia za sukces” w oparciu o umowę z dnia 27.01.2005 r., na łączną kwotę ponad 4 mln. zł.

Sąd Okręgowy wskazał również na trafność zarzutu strony pozwanej odnośnie braku podstaw do żądania zwrotu nienależnego świadczenia w świetle brzmienia art. 411 pkt. 1 k.c., skoro stan faktyczny tj. wykonanie zobowiązania wzajemnego przez pozwaną był taki sam w dniu spełnienia świadczenia, jak w chwili wystąpienia z niniejszym powództwem. Za bezzasadne uznał przy tym twierdzenie powodowej spółki, że za nową okoliczność faktyczną uzasadniającą zwrot nienależnego świadczenia, należałoby uznać zawartą w raporcie biegłego rewidenta ocenę, co do braku podstaw do zapłaty spornej faktury.

Sąd Okręgowy dokonał również analizy zasadności powództwa na tle regulacji wynikającej z art. 471 kc.

Odnosząc się do zarzutów powodowej spółki, co do uzyskania wpłat od nabywców nieruchomości po upływie terminu warunkującego wypłatę „wynagrodzenia za sukces”, które w odniesieniu do umowy z 27.01.2005 r. dotyczyły 10 przypadków, wskazał, że za nieuprawnione należało uznać stanowisko, że jej szkoda w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania pozwanej w tym zakresie, miałyby obejmować kwotę objętą żądaniem pozwu. Zwrócił przy tym uwagę, że to od powodowej spółki zależało w jakim terminie ostatecznie nabywca uiszcza zadatek i to właśnie ona dysponowała ewidencją wpłat klientów. Skoro zatem decyzje w zakresie wpłat zadatków pozostawały poza wolą pozwanej spółki, to nie sposób obecnie przyjąć, że wpłata niewielkiej ilości, w stosunku do ogólnie zawartych umów, zadatków po terminie przewidzianym umową, stanowić mogła o zawinionym nienależytym wykonaniu zobowiązania przez pozwaną. Zwrócił przy tym uwagę, że przed wytoczeniem powództwa, strony nie prowadziły korespondencji wskazującej na brak spełnienia przesłanek wynagrodzenia za sukces, a ich ujawnione zachowanie wskazuje, że w pełni stan ten akceptowały, uznając, że cel umów o sukces został osiągnięty.

Sąd Okręgowy wyjaśnił również, co legło u podstaw jego uznania za wiarygodne lub też niewiarygodne, zeznań świadków złożonych w niniejszej sprawie. Wskazał także motywy decyzji o oddaleniu dalej idących wniosków dowodowych stron zgłoszonych w toku postępowania.

Strona powodowa wniosła apelację od niniejszego wyroku i zaskarżając go w całości podniosła, że przy jego wydaniu Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia:

I. przepisów postępowania cywilnego tj:

1. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej jego wydania, w tym w szczególności w zakresie odnoszącym się do zasadniczej kwestii dotyczącej tego, czy czynności prawne strony powodowej, reprezentowanej przez M. W. były ważne, nieistniejące, nieważne czy też względnie bezskuteczne;

2. art. 227 k.p.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 217 § 2 k.p.c. przez ich błędne zastosowanie, polegające na zaniechaniu przeprowadzenia dowodów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zawnioskowanych przez nią w toku postępowania tj. dowodów z:

- opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność, czy stosunki cywilnoprawne stron zostały prawidłowo rozliczone pod względem finansowo-księgowym i podatkowym; czy ustalenia biegłego rewidenta, w załączonym do pozwu wyciągu raportu, są prawidłowe i czy strona powodowa miała podstawy do wpisania w koszty uzyskania przychodu oraz dokonania odliczenia podatku VAT, kwot wynikających z wystawionych przez pozwanych faktur VAT,

- opinii biegłego z zakresu rachunkowości, na okoliczność prawdziwości twierdzeń powodowej spółki, co do dat i kwot wpłat dokonywanych przez poszczególnych nabywców nieruchomości, określonych w zał. nr 1 do umowy z 1.10.2003 r. oraz zał. nr 1 do umowy z 27.01.2005 r.,

- zapisu audio – nagrania rozmowy M. S. (1) z T. M. - na okoliczność ustaleń w zakresie zawarcia umowy przyznającej tzw. „premię za sukces”.

- zeznań świadków S. P. i M. N. – na okoliczność sposobu rozliczenia (...) ze współnikami s.c. (...) oraz spółką (...),

- zeznań S. M. – na okoliczności faktu sporządzania lub udziału w poprawianiu projektu umowy dotyczącej wypłaty premii na rzecz s.c. (...) oraz spółki (...),

3. art. 493 k.p.c. poprzez określenie stronie pozwanej terminu do wskazania okoliczności na jakie zostały zgłoszone w zarzutach wnioski dowodowe zamiast odrzucenia tych zarzutów, jako niespełniających wymogów formalnych, lub co najmniej oddalić te wnioski;

4. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c. przez naruszenie swobodnej oceny dowodów, polegającej na:

- wadliwym ustaleniu treści umowy z dnia 10.10.2003 r., zmienionej porozumieniem z dnia 10.12.2003 r., a także umowy z 27.01.2005 r., przez pominięcie § 12 tych umów stanowiących, że wszelkie zmiany uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności;

- bezpodstawnym przyznaniu znaczenia prawnego protokołowi uzgodnień z dnia 22.06.2006 r. i przyjęciu na jego podstawie, iż ziścił się założony przez strony cel umowy, które to działanie Sądu wskazuje na nie rozpoznanie istoty sprawy i wydanie rozstrzygnięcia na podstawie dowodu, którego prawdziwość budzi uzasadnione wątpliwości, a przy tym został podpisany przez M. W., którego mandat wygasł 2.06.2003 r., został sporządzony przez współników s.c. (...), pomimo rzekomego dokonania cesji wierzytelności na rzecz (...) Spółki z o.o. i odwoływał się do załącznika, dotyczącego innego podmiotu, a mianowicie (...) Developer: Sp. o.o.;

- bezpodstawnym przypisaniu znaczenia faktowi, dotyczącemu zawarcia przez współników s.c. umowy z dnia 20.10.2004 r. z (...) sp. z o.o.;

- wybiórczym dopuszczaniu dowodów w sprawie;

- uznaniu wbrew zeznaniom świadków, których przywołał, że duplikat umowy z dnia 27.12.2005 r. został sporządzony z uwagi na zaginięcie jej oryginału oraz, że doszło do tego na skutek zwrócenia się przez stronę pozwaną o jego sporządzenie,

- wadliwym ustaleniu, iż ewidencją wpłat, dokonywanych przez nabywców lokali, dysponowała jedynie strona powodowa;

- nieustaleniu, czy strona powodowa wyraziła zgodę na przesunięcie terminów płatności zadatków lub zawarcia umów sprzedaży i czy czynił to w jej imieniu ktoś inny niż M. W., przy jednoczesnym wadliwym przyjęciu, iż ciężar dowodu w tej mierze spoczywał na stronie powodowej (naruszenie art. 6 k.c.);

- nieodniesieniu się do ustaleń zawartych w dopuszczonym przez Sąd dowodzie z raportu biegłego rewidenta G. K., podejmując zarazem wnioski przeciwne do tych zawartych w raporcie, tj. przyjmując, iż istniały podstawy do dokonania pozwanym wypłaty tzw. premii za sukces;

- pominięciu dowodów zgłoszonych przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 13.07.2010 r., co skutkowało wadliwym przyjęciem przez Sąd pierwszej instancji, że pozwanych chroni domniemanie z art. 14 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym, przy czym po stronie pozwanych nie istniała wina w zaniechaniu ustalenia, że mandat M. W. wygasł (art. 202 k.s.h.), podczas gdy wobec pozwanych należałoby zastosować zasadę ignorantia iuris nocet;

- pominięciu, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami wymaga, by przy zawieraniu umów sprzedaży nieruchomości pośredniczyła osoba wyposażona w niezbędną licencję, a przy zawieraniu umów osoba taka nie była obecna;

5) art. 365 § 1 k.p.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że Sądu nie wiązało dokonane przez Sąd rejestrowy w prawomocnym postanowieniu ustalenie, iż w dniu 02.06.2003 r. wygasł mandat M. W.;

6) art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. polegającym na pozbawieniu mocy dowodowej dowodu z wskazanego powyżej postanowienia Sądu rejestrowego z dnia 18.10.2006 r. mimo nieprzeprowadzenia dowodu przeciwnego przez pozwanych;

7) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą i pozbawioną obiektywizmu, a przez to dowolną ocenę środków dowodowych, skutkującą nieprawidłowym ustaleniem stanu faktycznego i wadliwym oddaleniem powództwa, polegającym na przyjęciu, że strona powodowa zobowiązała się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości z kontrahentem wskazanym przez pozwanych i za wiedzą, przy pominięciu słowa „pośrednika”, przez co Sąd pierwszej instancji zmienił (wypaczył) znaczenie i udział pozwanych w zawieraniu umów o pośrednictwie w sprzedaży, co skutkowało wadliwym przyjęciem, że winę za niewykonanie przedmiotu umowy ponosi strona powodowa, gdyż dysponowała ewidencją wpłat klientów, podczas gdy znalezienie kontrahenta, który terminowo uściłby zadatek w pełnej wysokości, należało do obowiązków pozwanej;

II. naruszenia prawa materialnego tj.:

1. art. 39 k.c. przez jego niezastosowanie;

2. art. 410 § 2 k.c. i art. 411 k.c. przez ich wadliwą wykładnię i nie uwzględnieniu przez Sąd I Instancji, że jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia, to spełnione w jej wykonaniu świadczenie jest nienależne i podlega zwrotowi, nawet wtedy, gdy spełniający świadczenie wiedział, że nie był do niego zobowiązany;

3. art. 58 kc w zw. z art. 180 ust. 5, art. 173 ust. 3, art. 198 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1991 r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich niezastosowanie w niniejszej sprawie, mimo tego, że na Sądzie ciążył obowiązek wzięcia pod uwagę z urzędu nieważności czynności prawnej;

4. art. 6 k.c., polegającego na pominięciu § 12 umowy, wprowadzającego wymóg formy pisemnej dla wszelkich zmian i uzupełnień umowy, pod rygorem nieważności i przyjęciu, że podczas wykonywania umowy odstąpiono od rygору zapłaty i sprzedaży wszystkich nieruchomości do dnia 30.07.2005 r., określonego w umowie.

Apelująca zarzuciła również:

1) nierozpoznanie istoty sprawy wskutek pominięcia jej wniosków dowodowych;

2) pominięcie, że pozwana do zarzutów od nakazu zapłaty dołączyła dokumenty dotyczące współpracy z (...) sp. z o.o., a dopuszczenie dowodu z tego dokumentu prowadziło do wniosku, że Sąd uznał go za istotny;

3) pominięcie § 3 lit. b) i lit. c) umowy o pośrednictwie z dnia 10.10.2003 r., w kontekście obowiązków pozwanych i możliwości wpływania przez stronę powodową na wybór kontrahenta;

4) pominięcie § 4 w/w umowy i wynikającego z niego obowiązku strony pozwanej monitorowania kontrahentów oraz podejmowania w uzasadnionych wypadkach czynności windykacyjnych, co skutkowało wadliwym przyjęciem, że na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania, że terminy zadatków pozostawały poza jej wiedzą i wolą;

5) wadliwe uznanie, że do podjęcia uchwały o powołaniu konkretnej osoby na członka zarządu może dojść przez podjęcie kolejnych uchwał ogólniejszej treści lub też w sposób dorozumiany;

6) pominięcie wadliwej redakcji uchwał nr 17/2003 i 29/2004 oraz ich podjęcia z naruszeniem przepisów k.s.h., co przesądzało o ich nieważności;

7) pominięcie, że data spornej faktury (...) została wystawiona przed upływem terminu wskazanego w §7 ust. 3 umowy i pośrednictwie w sprzedaży nieruchomości z dnia 27.01.2005 r., co świadczy o tym, że strona pozwana zapomniała o obostrzeniach z niej wynikających, a dopiero na potrzeby niniejszego postępowania odniosła twierdzenia o niemożności kontrolowania terminów wpłaty zadatków.

Apelująca ponadto zarzuciła Sądowi I Instancji niewyjaśnienie istoty sprawy poprzez zaniechanie ustalenia faktu zawarcia, istnienia oraz treści drugiej umowy z dnia 27.12.2005 r. o przyjęciu praw i obowiązków, osób uczestniczących przy jej zawarciu oraz przyczyn sporządzenia duplikatu takiej umowy w dniu 29.08.2006 r. z udziałem podmiotów, które nie znały treści pierwotnie zawieranej umowy.

W zakresie tego zarzutu podniosła, że :

1. nie było żadnej uchwały zezwalającej na zawarcie takiej umowy, a wiązała się ona z przekroczeniem dwukrotności kapitału zakładowego,

2. Sąd I Instancji nie przeanalizował zeznań świadka M. A., a w konsekwencji zaniechał ustalenia okoliczności odnoszącej się do tego, w oparciu o co doszło do odtworzenia tekstu tej rzekomo zaginionej umowy,

3. brak było podstaw do uznania, że umowa, której treści nie znały osoby podpisujące tekst duplikatu z 29.08.2006 r., miała taką właśnie treść.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Na wypadek nie uwzględnienia tego żądania wniosła, o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Na wypadek niepodzielenia przez Sąd Apelacyjny zarzutu niezbadania istoty sprawy i podjęcia się orzekania reformatoryjnego, wniosła o przeprowadzenie dowodów, które zostały pominięte przez Sąd I Instancji, z naruszeniem obowiązującej procedury.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w następującym zakresie.

Klienci pozyskani w ramach realizacji umowy z dnia 27.01.2005 r., przez T. M. i M. M. (1), a od dnia przejęcia ich praw i zobowiązań w oparciu o umowę z dnia 27.12.2005 r., przez stronę pozwaną, zawierali ze stroną powodową

umowy przedwstępne, w ramach których ta zobowiązywała się do wybudowania domu jednorodzinnego, lub budynku wielorodzinnego, w który wydzielone zostać miały samodzielne lokale mieszkalne, do których odnosiła dana umowa, a następnie do ich sprzedaży na ich rzecz, za cenę uzgodnioną w umowie, o ile dokonany obmiar nie uzasadniał jej korekty na warunkach w niej wskazanych.

[dow. umowy przedwstępne k: 143 – 283]

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie, mimo tego, że część podniesionych w jej ramach zarzutów należało uznać za trafne.

Przystępując do ich merytorycznej oceny w pierwszym rzędzie należy się odnieść do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., którego apelująca upatrywała w licznych brakach dotyczących zarówno tej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, która obejmowała ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jak również tej, która dotyczyła dokonanej na ich podstawie oceny zasadności roszczenia objętego żądaniem pozwu, w oparciu o mogące mieć zastosowania w niniejszej sprawie regulacje prawne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zasadnicza część twierdzeń podniesionych w jego ramach była bądź to bezzasadna, bądź też dotyczyła okoliczności, którymi co prawda zajmował się Sąd Okręgowy, jednakże nie miały one jakiegokolwiek znaczenia dla wyniku niniejszego postępowania.

Jak wynika z treści uzasadnienia pozwu, strona powodowa dochodząc zapłaty kwoty 500.200 zł wskazywała, że dokonanie jej wypłaty na rzecz strony pozwanej, tytułem uregulowania wystawionej przez nią faktury z dnia 22.06.2006 r. (...), nie znajdowało podstaw faktycznych i prawnych, bowiem strony nie łączyła prawnie skuteczna umowa, z której mogłyby wynikać jej zobowiązania w tym zakresie. W szczególności wykluczyła jakoby ich podstawą miałyby być uregulowania umowy z 10.10.2003 r., zawartej w jej imieniu przez M. W. z T. M. i M. M. (1), a dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości, zmienionej porozumieniem z dnia 10.12.2003 r. wobec faktu, że w tym czasie nie był on już umocowany do jej reprezentacji, bowiem jego mandat w tym zakresie wygasł w dniu 2.06.2003 r., na skutek upływu kadencji. Z tej przyczyny za nieważne, w ocenie powodowej spółki należało również uznać: umowę zawartą w dniu 27.01.2005 r., przez powodową spółkę z T. i M. M. (1), dotyczącą pośrednictwa sprzedaży wskazanych w niej nieruchomości, jak również trójstronne porozumienie z dnia 27.12.2005 r., dotyczące przeniesienia praw i obowiązków z tej umowy, gdzie obok nich stroną była również pozwana spółka. Niezależnie od tego podnosiła zarzuty, które miały wskazywać na brak spełnienia się przesłanek wypłaty tzw. wynagrodzenia za sukces, z tytułu obu w/w umów o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, jak również brak podstaw do uznania, że przedłożone wraz z pozwem porozumienie z dnia 27.12.2005 r., miałyby dotyczyć umowy z dnia 27.01.2005 r.

W tych okolicznościach podniesiony przez stronę pozwaną w zarzutach od nakazu zapłaty zarzut, że strona powodowa nie dokonała sprecyzowania swojego żądania poprzez wskazanie, czy znajduje one oparcie w przepisach dotyczących nienależnego świadczenia, czy też przepisach dotyczących nienależytego wykonania umowy, należało uznać za chybiony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego już wówczas nie budziło wątpliwości, co stanowi podstawą faktyczną i prawną dochodzonych roszczeń, bowiem strona powodowa nie wskazała jakichkolwiek okoliczności, w oparciu o które można by było sądzić, że stawia pozwanej zarzut nienależytego wykonania jednej z w/w umów „o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości”. Takiego zarzutu nie podnosiła również w toku procesu, konsekwentnie stojąc na stanowisku, że zrealizowana na rzecz pozwanej spółki wypłata kwoty 500.200 zł, była świadczeniem, które z w/w przyczyn nigdy jej nie przysługiwało. Skoro zatem twierdziła, że nie łączył ją ze stroną pozwaną jakikolwiek stosunek prawny, którego podstawą mogłyby być jej zobowiązanie do uregulowania wystawionej przez nią faktury na w/w kwotę, to nie można

było przypisać jej woli dochodzenia w ramach niniejszego procesu roszczeń odszkodowawczych w oparciu o reżim odpowiedzialności kontraktowej.

Należy przy tym zauważyć, że w uzasadnieniu zarzutów od nakazu zapłaty (k: 312), strona pozwana wyraziła stanowisko pozostające w oczywistej sprzeczności z wcześniej stawianym przez nią w tym zakresie zarzutem, stwierdzając, że „niewątpliwie powód w niniejszym postępowaniu podstaw swojego roszczenia nie upatruje w przepisie art. 471 i następnym kc.”.

W tej sytuacji zarówno rozważania Sądu Okręgowego, co do zasadności powództwa w oparciu o tą podstawę prawną, jak i podniesione przez apelującą w tym zakresie zarzuty, należało uznać za bezprzedmiotowe.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że dopiero w toku procesu zostało wyjaśnione, że strona pozwana wystawiła sporną fakturę, w oparciu o umowę z dnia 27.01.2005 r. oraz odnoszące się do niej porozumienie trójstronne, w oparciu o które miała nabyć wynikające z niej „prawa i obowiązki” Państwa M., a które to porozumienie miało zostać zawarte w tym samym dniu, co porozumienie na które wskazywała w uzasadnieniu pozwu strona powodowa, odnoszące się do umowy z dnia 10.10.2003 r.

Wskazanie przez powodową spółkę w uzasadnieniu pozwu obu umów o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości, jako potencjalnie tych, które mogły stanowić podstawę wystawienia spornej faktury, uzasadnione było tym, że jej opis wskazywał, że obejmowała ona „prowizje za sukces zgodnie z umową”, bez wskazania, której z nich miałyby to dotyczyć. W aktach sprawy brak było również dowodów na to, aby przed wytoczeniem powództwa, doszło do wyjaśnienia między stronami tej kwestii. Również w zarzutach od nakazu zapłaty, strona pozwana odnosiła się do twierdzeń pozwu na tle obu tych umów, nie wskazując jednakże podstawy jej wystawienia. Dopiero w piśmie złożonym w dniu 21.11.2007 r. wskazała jednoznacznie, że należność objęta tą fakturą obejmowała „wynagrodzenie za sukces”, dla której wypłaty podstawę faktyczną stanowił §7 ust. 3 umowy z dnia 27.01.2005 r.. Zaprzeczyła przy tym, aby dotyczyła ona „wynagrodzenia za sukces” wypłaconego na podstawie umowy z dnia 10.12.2003 r. (k: 446).

W tych okolicznościach, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wymagały ustalenia jedynie fakty odnoszące się do spornych kwestii związanych z zawarciem tej umowy, a w dalszej kolejności kwestii przejścia przez stronę pozwaną wynikających z niej praw i obowiązków wspólników s.c. (...). M., warunków na jakich to nastąpiło, spełnienia się warunku do żądania przez pozwaną wynagrodzenia z tego tytułu, a w sytuacji poczynienie ustaleń, że nie było podstaw do jego wypłaty, dokonanie oceny zasadności roszczeń strony powodowej o zwrot nienależnego świadczenia, w świetle podniesionego przez pozwaną zarzutu opartego na art. 411 k.c.

Pozostałe ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz dokonana na ich podstawie ocena prawna, nie miała zatem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, dlatego też ich omawianie na tle zarzutów apelującej, które się do nich odnosiły należy również uznać za bezprzedmiotowe.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie rzutowało to jednakże na możliwość poddania merytorycznej weryfikacji trafności zaskarżonego, na tle poczynionych przez Sąd I Instancji ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę rozważań odnoszących się do istoty niniejszego sporu.

Za bezzasadne należało także uznać podnoszone w ramach zarzutu naruszenia art. 328 §2 k.p.c., twierdzenia strony powodowej, odnośnie braku ustosunkowania się przez Sąd Okręgowy, co do tego, jak należy ocenić czynności prawne dokonane przez M. W. w jej imieniu, po tym jak wygasł jego mandat do pełnienia funkcji jej prezesa zarządu, co miało mieć miejsce w dniu 12.06.2003 r. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd I Instancji stanął jednoznacznie na stanowisku, że M. W. pełnił powierzoną mu funkcję przez cały okres objęty niniejszym sporem, bowiem po tym jak jego mandat w tym zakresie wygasł, na skutek zatwierdzenia sprawozdania finansowego za pierwszy pełny rok obrotowy spółki, został on powoływany przez jej wspólników powodowej spółki na kolejną kadencję. Analogiczne uchwały w ocenie Sądu Okręgowy zostały podjęte również w latach 2004 – 2005 r. Skoro zatem Sąd I Instancji stanął na stanowisku, że umowy, o których była mowa w toku niniejszego procesu, były podpisane przez M. W., jako jej prezesa zarządu umocowanego do jej jednoosobowej reprezentacji, to oczywistym jest, że

nie dokonywał zarazem ich oceny opartej na przeciwstawnym twierdzeniu apelującej, którego nie podzielił w tym przedmiocie.

Wbrew zarzutom apelującego, Sąd Okręgowy nie dopuścił się w tym zakresie naruszenia art. 365 k.p.c., bowiem jego stanowisko nie pozostawało w sprzeczności z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego (...)KRS z dnia 18.10.2006 r. sygn. akt (...). KRS (...), którego moc wiążąca odnosi się wyłącznie do rozstrzygnięcia objętego jego sentencją, a nie wyrażonego w jego uzasadnieniu stanowiska, co do daty wygaśnięcia mandatu M. W., które nie znajdowało w niej odzwierciedlenia. Za bezzasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 244 §1 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c., bowiem nie była podważana prawdziwość w/w orzeczenia, ani też Sąd Okręgowy nie prowadził z urzędu postępowania, które miałyby podważyć wynikające z niego domniemania.

Odrębną kwestią jest natomiast ocena prawidłowości poczynionych, w tym zakresie ustaleń przez Sąd Okręgowy oraz wywiedzionych na ich podstawie wniosków.

W tym zakresie, Sąd Apelacyjny uznaje za trafne podniesione przez skarżącą zarzuty, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstawy do uznania, że w latach 2003 – 2005, zostały podjęte przez udziałowców powodowej spółki uchwały, w przedmiocie powierzenia M. W. funkcji jej prezesa zarządu, po tym jak doszło do wygaśnięcia jego mandatu w dniu 12.06.2003 r..

Przeciwko temu przemawia w szczególności to, że całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, że nie tylko pracownicy obu spółek, jak i liczni kontrahenci strony powodowej, byli przekonani o prawidłowości wpisu w KRS M. W. jako jej prezesa, ale również jej udziałowcy oraz członkowie jej rady nadzorczej. Trwali w tym przekonaniu, aż do czasu wyrażenia w tym zakresie stanowiska przez Sąd Rejestrowy, w ramach uzasadnienia w/w postanowienia odnoszącego się do wpisu polegającego na wykreśleniu M. W. z rejestru, jako pełniącego funkcję prezesa powodowej spółki (k: 284 – 296). Świadczy o tym jednoznacznie przebieg zgromadzeń wspólników (jak również posiedzeń rady nadzorczej), oraz podejmowane na nich uchwały, które wiązały się z udzieleniem mu zgody na podjęcie szeregu czynności prawnych, jak również to, że M. S. (1) w dniu 23.06.2006 r. podjął działania w kierunku pozbawienia go funkcji prezesa, co nie miałyby miejsca, gdyby zdawał sobie sprawę z ich bezprzedmiotowości. Skoro zatem osoby, które władne były brać udział w podjęciu uchwały o powierzeniu M. W. funkcji członka zarządu powodowej spółki, nie były świadome, że taka uchwała powinna być podjęta w związku z wygaśnięciem jego mandatu, to tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie można uznać, że wyraziły w tym zakresie swoje stanowisko w sposób dorozumiany (nie było po ich stronie woli podjęcia uchwały w tym przedmiocie).

Ocena ta nie ma jednakże wpływu na trafność niniejszego rozstrzygnięcia, bowiem jak słusznie wskazał Sąd I Instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje jakichkolwiek podstaw do uznania, że strona powodowa mogła skutecznie podnieść przeciwko stronie pozwanej zarzut braku umocowania M. W. do jej reprezentacji, przy podpisywaniu spornych umów, w świetle brzmienia art. 14 ustawy z 20.08.1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym.

Podzielając zajęte w tym zakresie stanowisko przez Sąd Okręgowy oraz aprobując podniesione na jego uzasadnienie argumenty, za zbędne należy uznać ich ponowne przytaczanie w tej części uzasadnienia. Należy jedynie podkreślić, że brak jest jakichkolwiek przesłanek do uznania, że ktokolwiek, czy to po stronie powodowej (jej udziałowcy, członkowie rady nadzorczej, członkowie jej zarządu, pracownicy), czy też po stronie pozwanej, w okresie objętym sporem zdawał sobie sprawę, że doszło do wygaśnięcia mandatu M. W. w 06.2003 r., a w związku z tym jego wpis o pozostawaniu jej prezesem zarządu nie odpowiadał rzeczywistemu stanowi rzeczy i winien być wykreślony.

W świetle niniejszego stanowiska, prowadzenie teoretycznych rozważań odnośnie tego, czy umowy, które zawarł M. W. reprezentując powodową spółkę, po wygaśnięciu jego mandatu, są nieważne, nieistniejące, czy też objęte sankcją bezskuteczności zawieszonyj, należało uznać za bezprzedmiotowe, a w konsekwencji oparty na tym zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c., należało uznać za nietrafny.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty naruszenia prawa procesowego odnoszące się do oddalenia przez Sąd Okręgowy, części wniosków dowodowych strony powodowej.

Jak wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 6.12.2011 r. – k: (...), Sąd Okręgowy w ramach postanowienia dowodowego; uchylił postanowienie z dnia 2.02.2011 r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego (pkt. I), dopuścił dowód z dokumentów załączonych na okoliczność zgłoszonych przez strony wniosków dowodowych (pkt. II), a pozostałe ich wnioski dowodowe oddalił (pkt. III). Po jego wydaniu pełnomocnik strony powodowej złożył zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c., jednakże odnosiło się ono jedynie do postanowienia uwzględniającego wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego po odpowiedzi na zarzuty. W związku z tym, że żadna ze stron, reprezentowanych na tej rozprawie przez fachowych pełnomocników, nie zwróciła uwagi sądowi na uchybienie przepisom postępowania, wnosząc zastrzeżenie do protokołu w oparciu o w/w przepis, odnośnie oddalenia dalej idących ich wniosków dowodowych, należało uznać, że utraciły one prawo powoływania się na to (ewentualne) uchybienie w dalszym toku postępowania. Tym samym nie wdając się w merytoryczną ocenę trafności niniejszej decyzji procesowej Sądu I Instancji, podniesione przez apelującą zarzuty, co do oddalenia jej wniosków dowodowych należało uznać za bezskuteczne, skoro naruszenia tego Sąd II instancji nie miał obowiązku wziąć pod rozwagę z urzędu. Należy przy tym wskazać, że w ramach apelacji strona powodowa nie powoływała się ona na okoliczności, które otwierałyby jej możliwość podniesienia zarzutów w tym zakresie, na dalszym etapie postępowania.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że dowody na które wskazała w ramach tego zarzutu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, z przyczyn o których będzie mowa poniżej.

Za bezzasadny w ocenie Sądu Apelacyjnego należało również uznać zarzut naruszenia art. 493 k.p.c., którego strona powodowa upatrywała w określeniu stronnice pozwanej terminu do wskazania okoliczności, na jakie zostały zawnioskowane przez nią dowody w ramach zarzutów od nakazu zapłaty.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że lektura uzasadnienia tych zarzutów przemawia przeciwko tezie, co do braku wskazania przez pozwaną spółkę okoliczności, na które zawnioskowała dowody z dokumentów jak i ze źródeł osobowych. Dowody te zostały przez nią wymienione zbiorczo w części wstępnej zarzutów od nakazu zapłaty z uwagami, że zostały zawnioskowane na okoliczności wskazane w ich uzasadnieniu. Faktycznie w tej ich części, pod każdym z fragmentów twierdzeń przytoczonych na poparcie argumentacji o braku zasadności stanowiska strony powodowej wyrażonej w uzasadnieniu pozwu, zostały wskazane dowody na ich poparcie, co czyni zadość stawianym w tym zakresie wymogom.

Niezależnie od tego należy wskazać, że strona powodowa nie sprecyzowała, który to z dowodów w jej ocenie winien być pominięty, jako dopuszczony z naruszeniem reguł obowiązujących w postępowaniu nakazowym, a mógł on mieć wpływ na wynik niniejszej sprawy.

Wymaga przy tym zwrócenia uwagi, że zgodnie z ogólną regułą dowodową, wynikającą z brzmienia art. 6 k.c., to na powodowej spółce ciążył dowód wykazania zasadności podnoszonych przez nią twierdzeń, że zrealizowane przez nią wpłata kwoty objętej żądaniem pozwu była świadczeniem nienależnym strony pozwanej, jak również, że spełnione zostały przesłanki uzasadniające jego zwrot, a zatem podjęta przez stronę przeciwną inicjatywa dowodowa, która służyła wyjaśnieniu tych okoliczności, nie mogła wywołać dla niej negatywnych konsekwencji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, za uzasadniony należało uznać natomiast zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów, zakreślonych w ramach dyspozycji art. 233 §1 k.p.c., w zakresie odnoszącym się do uznania, że zebrany w sprawie materiał dowody dawał podstawy do uznania, że zaistniały przesłanki uzasadniające wypłatę stronie pozwanej „wynagrodzenia za sukces” w oparciu o §7 ust. 3 umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości (k:31), na warunkach wynikających z porozumienia trójstronnego odnoszącego się do tej umowy z dnia 27.12.2005 r.

Jak wynika z §12 tej umowy, wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Okolicznością bezsporną jest to, że nie doszło do zmiany jej zapisów w zastrzeżonej formie, w odniesieniu do jej §7 ust. 3, a zatem zgodnie z zawartymi w jego ramach uzgodnieniami, przesłankami wypłaty „pośrednikowi”, którym od dnia 27.12.2005 r. była strona pozwana, przewidzianego w nim „wynagrodzenia za sukces”, było spełnienie się warunku zawarcia umów przedwstępnych sprzedaży wszystkich nieruchomości, których ta umowa dotyczyła i wpłacenia stosownych zadatków na ich poczet do dnia 30.06.2006 r. (ich poziom został ustalony w §7 ust. 2) Okolicznością bezsporną jest to, że zadatki na poczet tych umów w kilku przypadkach zostały wpłacone po tych datach, co stanowi o braku spełnienia się tego warunku. Wymaga przy tym zwrócenia uwagi, że w dalszej części tego zapisu umowy, strony uzgodniły, że w przypadku nie osiągnięcia sukcesu, pośrednikowi nie będzie przysługiwało żadne dodatkowe wynagrodzenie, w szczególności nie będzie on miał roszczenia o zapłatę części wynagrodzenia „za sukces” w razie sprzedaży jedynie części nieruchomości. Brak jest również przesłanek do uznania, że zapis ten budził wątpliwości interpretacyjne stron tej umowy. Wprost przeciwnie na jej restrykcyjne brzmienie zwracał uwagę udziałowiec powodowej spółki (...), twierdząc przy tym, że jej postanowienia były przedmiotem długotrwałych i żmudnych negocjacji prowadzonych przez M. S. (1) i T. M., w których również on brał udział (k: 659, 660).

Sąd Okręgowy wskazując, że w oparciu o ten zapis stronie pozwanej, przysługiwało roszczenia o zapłatę wynagrodzenia objętego sporną fakturą, odwoływał się do celu tej umowy, który został przez strony osiągnięty. Jako istotną okoliczność uznał to, że kwestia zapłaty zadatku przez klienta zawierającego umowę przedwstępną, leżała wyłącznie w gestii strony powodowej.

Całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego istotnie wskazuje na to, że w wyniku działań pierwotnie T. i M. M. (1),

a następnie strony pozwanej, strona powodowa pozyskała klientów na wszystkie nieruchomości, objęte inwestycją w zakresie odnoszącym się do tej umowy (ostatnia z umów przedwstępnych zawarta w dniu 25.06.2006 r.), co przyniosło jej znaczne dochody. Suma niewpłaconych przez jej klientów zadatków na poczet umów przedwstępnych, do dnia 30.06.2006 r., stanowił niewielki udział w jej przychodach, a przy tym niewątpliwie wkrótce po tym terminie, nastąpiły ich wpłaty na warunkach przez nią uzgodnionych, a zatem konsekwencje finansowe związane z brakiem dochowania tego terminu były znikome.

Istotnym jednakże pozostawało stanowisko strony pozwanej, która stała na stanowisku, że warunki uzasadniające wypłatę jej wynagrodzenia za sukces, objęte tym zapisem umowy, zostały spełnione. Nie podnosiła zatem zarzutów dotyczących przekroczenia granic swobody umów wyznaczonych w ramach art. 353¹ k.c. w odniesieniu do tych zapisów, ani też nie formułowała twierdzeń odwołujących się do wykładni woli stron na ich tle, z których miałyby wynikać jej roszczenia o zapłatę, kwoty objętej sporną fakturą, mimo braku wpłaty zadatków, ustalonych w umowach przedwstępnych do końca czerwca 2006 r.. Nie wskazała również jako podstawy żądania oddalenia powództwa art. 411 ust. 2 k.c.

Rozważanie Sądu Okręgowego, które dotyczyły celu zawarcia tej umowy oraz jej efektów, przeprowadzone min. w oparciu o opinię biegłego sądowego, o ile na tle takich zarzutów mogłoby być uznane za trafne, to jednak nie stanowią one oparcia dla uznania, że spełnione zostały uzgodnione przez strony warunki, od których spełnienia uzależniły one wypłatę „wynagrodzenia za sukces”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, za trafne zatem należało uznać twierdzenie strony powodowej, że brak było podstaw do obciążenia jej zapłatą kwoty 500.200 zł, z tego tytułu, a zrealizowane przez nią w tym zakresie płatność w dniu 13.07.2006 r. było świadczeniem nienależnym stronie pozwanej.

Wymaga w tym miejscu jednakże zwrócenia uwagi na bezzasadność podnoszonych przez nią zarzutów, odnośnie przekroczenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów, w zakresie którym uznał on, że przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe wykazało, że między stronami niniejszego procesu oraz T. i M. M. (1),

doszło do podpisania trójstronnego porozumienia, w oparciu o które pozwana spółka przejęła ich prawa i obowiązki „pośrednika”, wynikające z umowy z dnia 27.01.2005 r.

Na wstępie należy wskazać, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orz. z 6.11.1998 r., II CKN 4/98, niepubl.; oraz w orz. z 10.04.2000 r., V CKN 17/00, "Wokanda" 2000/7/10).

Podzielając powyższy pogląd prawny i odnosząc je do realiów niniejszej sprawy należy zwrócić uwagę, że stanowisko Sądu Okręgowego zajęte w tym przedmiocie zostało oparte na dowodach wskazanych w części obejmującej stan faktyczny, a z kolei w części obejmującej rozważania, Sąd w sposób logiczny i przekonujący wyjaśnił dlaczego te dowody uznał za wiarygodne, jak również dlaczego nie dał wiary dowodom przeciwnym, które miały stanowić wsparcie twierdzenie strony powodowej, że do zawarcia tego trójstronnego porozumienia nie doszło.

Podzielając w pełni to stanowisko, należy dodatkowo wskazać, że podstawowym dowodem, na którym oparł się Sąd Okręgowy w tym zakresie nie był bynajmniej „duplikat” porozumienia z dnia 27.12.2005 r., lecz zeznania świadków, którzy uczestniczyli w jego podpisaniu tj. M. W., T. M. i M. A. (2). W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest podstaw do podważenia oceny Sądu I Instancji, co do ich wiarygodności, w szczególności w sytuacji, gdy znajdowały one wsparcie w innych dowodach. Okolicznością nie budzącą wątpliwości było to, że strona pozwana świadczyła na rzecz strony powodowej usługi pośrednictwa min. w ramach umowy z dnia 27.01.2005 r. i otrzymywała z tego tytułu ustaloną w niej prowizję od sprzedaży. Potwierdzeniem tego są zarówno zeznania pracowników obu spółek zajmujących się pozyskiwaniem klientów oraz zawieraniem umów przedwstępnych tj. M. S. (3), G. Ż. jak również świadków G. D., R. J. oraz dokumenty, z których wynika, że pozwana spółka świadczyła na rzecz strony powodowej usługi pośrednictwa w ramach umowy z dnia 27.01.2005 r. i otrzymywała z tego tytułu ustaloną w niej prowizję od sprzedaży. W pełni należy się przy tym zgodzić z oceną Sądu Okręgowego, co do braku wiarygodności M. S. (1), który nie tylko, że twierdził, że strony nie zawarły porozumienia, w oparciu o które strona pozwana przejęła wynikające z niej prawa i obowiązki T. i M. M. (1), ale również kwestionował, aby została zawarta umowa przewidująca „wynagrodzenie za sukces”, w oparciu o którą została wystawiona min. sporna faktura. Jego zeznania pozostają w rażącej sprzeczności zarówno z zeznaniami w/w świadków, ale również z jego bierną postawą jaką wykazywał po tym, gdy w oparciu o regulacje tych umów zostały zrealizowane wypłaty, częściowo na rzecz T. M. i M. M. (1), a częściowo na rzecz strony pozwanej, w łącznej kwocie ponad 4 mln zł. Niewątpliwie wypłata tak znaczącej kwoty, nie mogła nastąpić bez jego wiedzy, bowiem jak podkreślali świadkowie, którzy obserwowali wzajemne relacje stron w ramach realizacji inwestycji objętej min. tą umową, czynnie angażował się on we wszystkie kwestie finansowe, które miały przełożenie na sytuację powodowej spółki, a w konsekwencji na jego interesy jako jej udziałowca. Żądanie zwrotu kwoty wypłaconej w tym zakresie pozwanej w dniu 13.07.2006 r., miało miejsce ze strony likwidatora powodowej spółki blisko jedenaście miesięcy później (k: 297), a brak jest dowodów świadczących o tym, aby już wcześniej strona powodowa formułowała roszczenia w tym zakresie.

Należy zwrócić również uwagę na zeznania świadka S. D., który od września 2005 r. do czasu powołania likwidatora, pełnił funkcję członka zarządu strony powodowej, który wskazał, że przed wypłatami zrealizowanymi częściowo na rzecz T i M. M., a częściowo na rzecz (...) Sprzedaż, zwracał się o okazanie umów, które stanowiłyby podstawę ich realizacji i takie zostały mu przedstawione (k: 635, 636). W ramach zeznań uzupełniających jego stanowisko w tym przedmiocie nie było już tak jednoznaczne (k: 673), należy jednakże ocenić, że skoro pierwotnie uzależniał dokonanie wypłat min. na rzecz strony powodowej od przedstawienia dokumentów, dla których stanowiłyby one podstawę, to skoro następnie wyraził zgodę na ich realizację, to zostały mu uprzednio dostarczone. Wymaga przy tym podkreślenia, że pełnił on zarazem obowiązki głównego księgowego w powodowej spółce, dlatego też był osobą kompetentną w zakresie odnoszącym się do kwestie rozliczeń między stronami.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy potwierdził zatem, że w oparciu o porozumienie trójstronne, zawarte w formie pisemnej w dacie 27.12.2005 r., strona pozwana wstąpiła w prawa i obowiązki T. M. i M. M. (1), wynikające z umowy z dnia 7.01.2005 r., stanowiącej podstawę wystawienia spornej faktury.

Nie ma przy tym znaczenia w jakich okolicznościach sporządzono jego duplikat, aczkolwiek za chybione należało uznać zarzuty apelującej, że twierdzenie pozwanej spółki, iż doszło do tego na skutek zaginięcia oryginału nie wynikało z zeznań świadków. Należy w tym zakresie wskazać na zgodne stanowisko w tym zakresie, M. A. (2) (k: 558), M. W. (k: 614), T. M. (k: 752). Pośrednio ich potwierdzeniem są również zeznania S. D. (k: 635, 636).

Uznając zatem podniesione przez stronę pozwaną zarzuty odnośnie naruszenia prawa procesowego, odnoszące się do meritum sporu za bezzasadne, Sąd Apelacyjny uznał, że poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, znajdowały podstawę w przeprowadzonych dowodowych i nie wykraczały, poza granice ich swobodnej oceny. Tym samym Sąd Apelacyjny uznał je za własne przy rozstrzygnięciu apelacji, uzupełniając je jedynie o okoliczności dotyczące umów przedwstępnych, zawieranych przez stronę powodową z klientami, którymi pozyskała dla niej strona pozwana w ramach umowy z dnia 27.01.2005 r., z przyczyn opisanych poniżej.

Dokonując oceny pozostałych zarzutów apelacyjnych, w świetle wyżej wyrażonego stanowiska, w ocenie Sądu Apelacyjnego koniecznym jest rozważenie zasadności podniesionego przez stronę pozwaną, już w zarzutach od nakazu zapłaty twierdzenia, że zgodnie z brzmieniem art. 411 ust. 1 k.c. strona powodowa nie może żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniając je wiedziała, że nie była do świadczenia zobowiązana.

Jak wynika z zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, strona powodowa dysponowała pełną dokumentacją i danymi, które dawały jej podstawę do dokonania oceny, czy zaistniały warunki do wypłacenie stronie pozwanej w dniu 13.07.2006 r., kwoty 500.200 zł, w świetle łączącego strony stosunku prawnego, a stan jej wiedzy, co do tych okoliczności nie uległ zmianie. Strona powodowa nie przedstawiła wiarygodnych dowodów, które mogłyby wskazywać na to, że nie wiedziała, iż nie była zobowiązana do tego świadczenia. Jak wskazano już wyżej, dokonanej w tym zakresie wypłaty, nie kwestionował, ani zarząd powodowej spółki, po tym jak w jego skład nie wchodził już M. W., który podjął decyzję o jej realizacji, ani też udziałowcy spółki, w tym M. S. (1), który jak wynika z zeznań świadków monitorował wszelkie decyzje finansowe związane z realizacją inwestycji prowadzonych przez spółkę (...) we współpracy min. z Państwem M. oraz stroną pozwaną. Fakt, że powodowa spółka została postawiona w stan likwidacji, a jej likwidator w oparciu o analizę jej dokumentacji uznał, że nie było podstaw do tej wypłaty, nie stanowi przesłanki uzasadniającej zwrot tego świadczenia, w świetle powyższej regulacji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy, nie daje również podstawy do uznania, że w tym przypadku zaistniały okoliczności, o których mowa w dalszej części w/w regulacji, które uzasadniałyby roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego, w sytuacji, gdyby do jego spełnienia doszło z zastrzeżeniem zwrotu, albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Strona powodowa w ramach apelacji powołała się na ostatnią z tych przesłanek twierdząc, że świadczenie to zostało zrealizowane w oparciu o umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, która została zawarta z osobą nie mającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami, a zatem w oparciu o umowę, która był nieważna.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że poczynione przez tutejszy Sąd ustalenia wskazują, że zawarta w dniu 27.01.2005 r. umowa nie była (jak mogłoby to wynikać z jej tytułu) umową o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, do której zastosowane miałyby uregulowania art. 179 i nast. ustawy o gospodarce nieruchomościami (wg stanu na dzień jej zawarcia). Zgodnie z brzmieniem art. 180 ust. 4 w/w ustawy, przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Podejmowane w ramach tej umowy działania początkowo przez T. i M. M., a później przez stronę pozwaną, nie zmierzały jednakże do pozyskanie dla strony powodowej

klientów, celem zawarcia umów, o których mowa w art. 180 ust. 1 pkt 1 – 4 ustawy, lecz zawarcia umów o charakterze mieszanym tzw. deweloperskich, które w tym okresie nie były jeszcze umowami nazwanymi. Szerokie rozumienie pośrednictwa w obrocie umożliwiałoby zaliczenie do takiego pośrednictwa obrotu wszelkimi prawami związanymi z nieruchomościami, również takimi, które dopiero mogą prowadzić do powstania praw do konkretnych nieruchomości. Takie rozumienie nie znajduje jednak oparcia w literalnym brzmieniu, powyższych regulacji, ani w innych przepisach, chociaż w praktyce pośrednicy w obrocie nieruchomościami doprowadzają do zawierania umów dotyczących praw związanych z nieruchomościami, ale nie dających się wprost zakwalifikować jako prawa do nieruchomości, w tym umów warunkowych, na prawach przyszłych, czy też deweloperskich. Nie ma bowiem zakazu prowadzenia takiej działalności. Jednak jeśli nie można tego rodzaju działalności zaliczyć do czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, to jest to działalność dodatkowa pośredników, którą jako niezastrzeżoną dla pośredników mogą wykonywać także inne osoby. (vide: Ewa Bończak – Kucharczyk – kom. do art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami – LEX 2011).

Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę, że w umowie z dnia 27.01.2005 r., strony w ramach §2 poczyniły uzgodnienia, że osobą odpowiedzialną za wykonywanie zlecenia zgodnie z w/w ustawą, będzie M. S. (4), posiadająca licencję nr (...). W toku postępowania przed Sądem I Instancji strona powodowa nie formułowała zarzutów, odnoszących się do braku faktycznego uczestniczenia w/w osoby w trakcie jej realizacji, dlatego też jako okoliczność bezsporna, nie była on przedmiotem prowadzonego postępowania dowodowego. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, brak jest zatem podstaw, nawet przy uznaniu stanowiska apelującej, że do niniejszej umowy (czy też umów zrealizowanych w jej ramach, skutkujących pozyskaniem dla niej klientów przez stronę pozwaną), miałyby mieć zastosowania uregulowania ustawy o gospodarce nieruchomościami, że zachodziły warunki do uznania jej za nieważną. Ponadto podnoszone w tym zakresie nowe twierdzenia, odnoszące się do faktów, które nie były przedmiotem sporu przed Sądem I Instancji, należy uznać za spóźnione w świetle dyspozycji art. 381 k.p.c.

Objęte prekluzją są również podnoszone przez stronę powodową zarzuty dotyczące braku wymaganej zgody, ze strony jej organów, na zawarcie umowy o przeniesieniu prawa i obowiązków, wynikających z umowy z dnia 27.01.2005 r. na rzecz strony pozwanej (okoliczności z tym związane, nie były przedmiotem sporu między stronami przed Sądem I Instancji).

Niezależnie od tego należy wskazać, że o ile faktycznie brak byłoby wymaganych w tym zakresie uchwał, to dla strony pozwanej, będącej drugą stroną tej umowy, nie pociągałoby to za sobą negatywnych skutków prawnych. Zgodnie z brzmieniem art. 230 k.s.h. rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej (co również nie było przedmiotem badania). Jak wynika jednakże ze zdania drugiego tego przepisu art. 17 § 1 k.s.h, przewidujący skutek nieważności czynności prawnej dokonanej przez spółkę, gdy ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, nie ma w tym przypadku zastosowania. Skutki związane z zawarciem trójstronnego porozumienia z dnia 27.12.2005 r., o przeniesieniu praw i obowiązków z umowy z dnia 27.01.2005 r., mogłyby mieć zatem jedynie charakter wewnętrzny.

Za bezzasadny należy również uznać zarzut naruszenia art. 39 k.c., bowiem wbrew twierdzeniom apelującej nie miał on zastosowania w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano stosownie do jego wyniku, zgodnie z żądaniem strony pozwanej, na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie (...)

mw