

Sygn. akt I ACa 457/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdowska-Pilis SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko D. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 12 listopada 2013 r., sygn. akt I C 48/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 457/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12 listopada 2013r. Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo J. A. przeciwko D. L. o zapłatę kwoty 1.847.448,52 złotych, zasądził od powoda na rzecz pozwanego 7.217 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu Okręgowego oparte zostało na następujących ustaleniach.

Powód od 2005 roku prowadził działalność gospodarczą pod nazwą Kancelaria (...) w G. w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej. Działalność ta obejmowała doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej

i zarządzania, zarządzanie i kierowanie w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałą działalność komercyjną. W przeszłości powód pełnił funkcję syndyka masy upadłości, zarządcy komisarycznego i likwidatora.

W październiku 2006r. powód został poinformowany przez znajomego G. M. o ofercie sprzedaży znacznego obszaru gruntów w S. i M. należących do członków rodziny L.. W dniu 2 listopada 2006r. doszło do spotkania z udziałem powoda, G. M. i ojca pozwanego w trakcie którego powód został zapoznany z ofertą i zadeklarował chęć znalezienia nabywcy. Powód z ofertą zapoznał swego znajomego radcę prawnego R. C.. Ten w styczniu 2007 roku przedstawił ofertę rodziny L. spółce (...) S.A. z siedzibą w W.. Rozmawiał na ten temat z prezesem spółki, a następnie zawarł z nią umowę doradztwa prawnego.

W dniu 15 lutego 2007 roku doszło do podpisania przez powoda i pozwanego D. L. umowy zatytułowanej „(...)”. Projekt umowy dostarczył powód. Do jego wykonania wykorzystał wzór przedstawiony mu przez radcę prawnego R. C..

W marcu 2007r. w terminie uzgodnionym z R. C. powód i pozwany pojechali do W., gdzie spotkali się z prezesem (...) S.A. – R. M.. Uzgodniono wówczas wstępnie, że rodzina L. ma do sprzedaży określone nieruchomości, a wspomniana spółka jest zainteresowana ich nabyciem.

Powód uczestniczył jeszcze w drugim spotkaniu, jakie miało miejsce w maju 2007r. w K.. W dalszych spotkaniach mających na celu przygotowanie i realizację transakcji już nie brał udziału.

Cena sprzedaży została wynegocjowana w maju-czerwcu 2007r. W sierpniu 2007r. pojawił się problem, gdyż okazało się, że nieruchomości rodziny L. nie stanowią zwartej całości. W ich środku znajdowała się nieruchomość należąca do innego podmiotu.

Przygotowanie umów przedwstępnych, sprawdzenie dokumentów z akt ksiąg wieczystych, rejestru gruntów, uaktualnianie map, spłata hipotek czy problem cudzych gruntów wymagało wiele pracy, która była wykonywana przez pracowników spółki (...) S.A., wynajętego przez nią geodetę oraz pracy pozwanego. Powód nie uczestniczył w tych czynnościach.

Postanowienie(...) umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z dnia 15 lutego 2007r. podpisanej przez powoda J. A. i pozwanego D. L. stanowiło, że przedmiotem umowy jest dokonywanie czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i przygotowań niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w S. i M. o powierzchni 180 ha. Cenę określono na 15 euro za metr kwadratowy.

W (...) umowy, pośrednik zobowiązał się do: 1) dokonywania prezentacji nieruchomości potencjalnym nabywcom, w terminach i w sposób uzgodniony z zamawiającym, 2) udziału w negocjacjach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, 3) pomocy i współdziałania z zamawiającym w przygotowaniu transakcji, zarówno gdy idzie o umowę przedwstępną, o umowę zobowiązującą do przeniesienia własności jak i umowę rozporządzającą przenoszącą prawa do nieruchomości.

W (...) umowy, zamawiający i pośrednik ustalili, że wynagrodzenie za czynności objęte umową wynosi 3% + VAT ceny transakcyjnej nieruchomości i że staje się ono w całości wymagalne w dniu zawarcia umowy rozporządzającej przenoszącej prawa do nieruchomości.

Powód J. A. otrzymał licencję zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami uzyskując tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami w dniu 3 czerwca 2009r.

Umową przedwstępną z 31 maja 2007r. pozwany zobowiązał się sprzedać spółce (...) S.A. w W. część należących do niego nieruchomości o powierzchni 38,9790 ha za cenę odpowiadającą równowartości 5.067,270 euro. Kolejną umową przedwstępną z dnia 15 grudnia 2007r. pozwany przyrzekł, że dokona sprzedaży na rzecz tej spółki dalszych nieruchomości o powierzchni 13,6766 ha za cenę stanowiącą równowartość w złotych polskich kwoty 1.777.958 euro.

W dniu 12 grudnia 2007r. zawarta została kolejna umowa przyrzeczona dotycząca sprzedaży nieruchomości stanowiących własność pozwanego z tym, że tym razem uprawnionym do nabycia tych nieruchomości była wskazana przez (...) S.A. spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w W..

Ostatecznie w dniu 21 stycznia 2008r. pozwany przeniósł na rzecz spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. własność nieruchomości o powierzchni 52,2856 ha i 8186 m<sup>2</sup> za łączną cenę stanowiącą równowartość w złotych polskich 6.903.546 euro.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zmierzające do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda wynagrodzenia prowizyjnego wynikającego z umowy z dnia 15 lutego 2007r. nie może być uwzględnione.

W ocenie Sądu pierwszej instancji postanowienia tej umowy wskazują na to, że dotyczyła ona pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Zgodnie z art. 179 ust. 2, 3 i 4 oraz art. 180 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010r. nr 102 poz. 651 ze zm.), pośrednikiem w zakresie obrotu nieruchomościami może być osoba posiadająca licencję zawodową pośrednika. Prowadzenie takiej działalności bez licencji, polegające na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości jest wykroczeniem i podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny (art. 198 ust. 1 i 2 w związku z art. 180 ust. 1 pkt 1 w/w ustawy).

Sąd Okręgowy uznał, że zawarcie przez powoda z pozwanym umowy o pośrednictwo w zakresie obrotu nieruchomościami i wykonywanie czynności w zakresie pełnomocnictwa bez posiadania stosownej licencji było działaniem sprzecznym z prawem i jako takie zasługuje na ochronę prawną.

Umowa stron z 15 lutego 2007r. zgodnie z art. 58 § 1 kc jest bezwzględnie nieważna jako czynność prawna sprzeczna z ustawą. Nieważne są wszystkie jej postanowienia w tym te dotyczące ustalonego wynagrodzenia prowizyjnego.

Sąd pierwszej instancji wyraził przekonanie, że roszczenie powoda nie może być uwzględnione także w oparciu o przyczyny o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 § 2 kc), gdyż brak zapłaty wynagrodzenia na rzecz powoda za czynność stanowiącą delikt karalny nie daje podstaw do uznania powoda za „zubożonego” w rozumieniu tych przepisów.

Sąd podkreślił, że zgodnie z art. 412 kc w przypadku spełnienia takiego świadczenia możnaby orzec jego przepadek na rzecz Skarbu Państwa jako świadczenie w zamian za dokonanie czynu zabronionego przez ustawę.

Powód nie wykazał aby poniósł jakieś wydatki w związku z realizacją nieważnej umowy, a nadto ustalone prowizyjne wynagrodzenie miało rekompensować ewentualne wydatki pośrednika.

Sąd Okręgowy wyraził też wątpliwość co do tego czy znalezienie nabywcy nieruchomości zbytych przez pozwanego nastąpiło w wyniku realizacji umowy z dnia 15 lutego 2007r. skoro nabywcę wskazał R. C., z którym powód skontaktował się w tej sprawie już w listopadzie 2006r., a z ofertą powód zapoznał się na spotkaniu w dniu 2 listopada 2006r., w którym uczestniczył G. M. i ojciec pozwanego.

Sąd podkreślił, że powód nie udowodnił roszczenia także co do wysokości.

Pozwany zbył bowiem nieruchomości za cenę 6.903.546 euro z czego 3% prowizja to 207.106 euro, co stanowi równowartość 822.770 złotych.

Wyrok został zaskarżony apelacją w całości przez powoda.

Skarżący zarzucił naruszenie przepisów art. 58, 353, 353<sup>1</sup>, 354 kc oraz art. 179 – 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez przyjęcie, że strony łączyła bezwzględnie nieważna umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, podczas gdy wolą stron nie było świadczenie profesjonalnych usług pośrednictwa przez powoda, a jedynie zawarcie umowy rezultatu w postaci przedstawienia pozwanemu chętnego do nabycia nieruchomości, a tym samym strony na zasadzie swobody umów ukształtowały stosunek prawny, który nie sprzeciwiał się jego właściwości, ustawie ani zasadom współzycia społecznego oraz poprzez przyjęcie, iż powód nie spełnił swego świadczenia ustalonego przez strony w umowie.

W ocenie pozwanego przy wyrokowaniu doszło do naruszenia przepisów art. 410 w związku z art. 405 kc poprzez przyjęcie, iż pozwany nie uzyskał korzyści kosztem powoda, podczas gdy to na skutek bezpośredniego działania powoda przedstawiony został mu przyszły nabywca nieruchomości, za co korzystając z usług innych pośredników musiałby zapłacić prowizję.

Zarzucono też naruszenie przepisu art. 471 kc poprzez uznanie, że powód nie wykazał wysokości szkody wynikającej z niewywiązania się pozwanego z umowy, gdy z materiału dowodowego wynika, że jest ona odpowiednikiem należnej powodowi prowizji, która nie odbiegała od rynkowych cen za tego rodzaju usługę.

Powód zarzucił nadto błędną ocenę zebranego materiału dowodowego skutkującą wadliwym ustaleniem, że:

- powód nie wywiązał się z obowiązku obciążającego go zgodnie z umową zawartą przez strony z dnia 15 lutego 2007r.,
- przyjęcie, że pozwany w ramach tej umowy nie reprezentował wszystkich właścicieli sprzedanych nieruchomości,
- przyjęcie, że umowa z 15 lutego 2007r. była umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdy w istocie była to umowa rezultatu, w ramach której powód zobowiązał się do znalezienia chętnego do nabycia nieruchomości w zamian za ustalone wynagrodzenie,
- wskazanie, że powód nie udowodnił roszczenia co do zasady i wysokości,
- przyjęcie, że do skojarzenia pozwanego z nabywcą nieruchomości nie doszło tylko i wyłącznie w wyniku działań powoda mimo, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że tak właśnie było.

Powołując się na powyższe powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 1.847.448,52 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 17 czerwca 2008r. oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu za dwie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Pozwany wnosił o oddalenie apelacji i o zasądzenie od powoda na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zarzucił dodatkowo przedawnienie roszczenia powoda.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Powód w pozwie jednoznacznie określił, że dochodzi umówionego wynagrodzenia w związku z wykazaniem umowy stron z dnia 15 lutego 2007r. dotyczącej usługi pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości.

Stosownie do art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów m.in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości.

Zawodowym pośrednictwem w zakresie obrotu nieruchomościami mogły zajmować się wyłącznie osoby posiadające licencję pośrednika, prowadzenie pośrednictwa bez licencji było karalne.

Z treści umowy zawartej przez strony 15 lutego 2007r. wynika, że powód w ramach działalności gospodarczej prowadzonej pod firmą (...), określając się jako pośrednik, zobowiązał się do dokonywania czynności zmierzających do wyszukania nabywcy i przygotowań niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości o jakiej mowa w umowie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść tej umowy, jak i rola stron wynikająca z zebranych w sprawie dowodów osobowych, oraz działania podjęte przez powoda w ramach jej realizacji pozwalają na uznanie, że strony zawarły umowę w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami o jakiej mowa w art. 180 ust. 1 pkt 1 i ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Istotą tego rodzaju umowy jest znalezienie przez pośrednika dla zbywcy chętnego do nabycia nieruchomości w zamian za określone wynagrodzenie dla pośrednika.

Skarżący nie kwestionuje, że taka była treść umowy i wola stron. Utrzymuje jedynie, że zawarta przez strony umowa nie była umową pośrednictwa w rozumieniu przywołanych przepisów, lecz nienazwaną umową rezultatu, do której nie mają zastosowania przepisy art. 179 – 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Twierdzenie to należy uznać za dowolne i oderwane od zebranego w sprawie materiału dowodowego. W istocie powód zajmował się pośrednictwem z zakresu obrotu nieruchomościami mimo braku wymaganej licencji pośrednika. Zaprzeczanie tej okoliczności to zaprzeczenie oczywistym faktom.

Nie do przyjęcia jest argumentacja skarżącego, że w ramach swobody zawierania umów możliwe było zawarcie przez strony umowy rezultatu polegającej na znalezieniu przez powoda nabywcy nieruchomości oferowanej do sprzedaży przez pozwanego, która nie była sprzeczna z przepisami art. 179 – 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami mimo braku przez powoda licencji pośrednika. Wbrew odmiennym twierdzeniom apelacji umowa stron z 15 lutego 2007r. jest sprzeczna ze wspomnianymi przepisami ustawy i jako taka nieważna (art. 58 § 1 kc).

W tym zakresie Sąd Apelacyjny w Katowicach w pełni podziela argumentację zawartą w motywach złożonego do akt sprawy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012r. sygn. akt IV CSK 81/12 (k. 333 – 338).

Dlatego podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów art. 58, 353, 353<sup>1</sup>, 354 kc oraz art. 179 – 183 ustawy o gospodarce mieszkaniami nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

W toku postępowania powód, w przypadku uznania umowy stron za nieważną, wnosił o uwzględnienie powództwa w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 w związku z art. 405 kc) utrzymując, że pozwany bezpodstawnie wzbogacił się jego kosztem, gdyż w wyniku działań powoda zbył nieruchomość, a nie zapłacił umówionej prowizji jaką musiałby zapłacić pośrednikowi za znalezienie nabywcy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego także ten zarzut nie może podważać trafności zaskarżonego wyroku.

Jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku uwzględnienie powództwa w oparciu o tego rodzaju twierdzenie faktyczne i tego rodzaju podstawę prawną byłoby w istocie zasądzeniem od pozwanego na rzecz powoda świadczenia stanowiącego świadczenie niegodziwe w rozumieniu przepisu art. 412 kc. Byłoby to bowiem świadczenie w zamian za dokonanie czynu zabronionego przez ustawę. W takim przypadku nie zachodzi podstawa do udzielenia powodowi ochrony prawnej na mocy przepisów art. 410 w związku z art. 405 kc.

W ocenie Sądu Apelacyjnego istnieją podstawy do przyjęcia, że przepis art. 410 kc nie może być stosowany także z tego powodu, iż powód musiał zdawać sobie sprawę z tego, że zajmuje się pośrednictwem w zakresie obrotu nieruchomościami mimo, że nie posiada wymaganej licencji, a co za tym idzie, że umowa z 15 lutego 2007r. w istocie jest nieważna i brak jest zobowiązania do działania po jego stronie (art. 411 ust. 1 kc).

Na tego rodzaju domniemanie faktyczne pozwala rodzaj działalności gospodarczej prowadzonej przez powoda, pełnione wcześniej przez niego zajęcia zawodowe oraz podjęcie starań o uzyskanie licencji pośrednika.

Zarzut naruszenia przepisu art. 471 kc także nie może odnieść zamierzonego skutku, gdyż dla uzyskania odszkodowania w oparciu o tego rodzaju podstawę prawną powód zobligowany był do wykonania istnienia zobowiązania pozwanego z którego ten się nie wywiązał (odpowiedzialność kontraktowa). Jak wykazano wyżej nie istnieje ważny stosunek zobowiązaniowy z którego wynikałby obowiązek zapłaty przez pozwanego powodowi wynagrodzenia za pośrednictwo. Powód nie doznał więc szkody z tytułu niewywiązania się zobowiązania przez pozwanego.

Nawet gdyby uznać, że powodowi służy w stosunku do pozwanego roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia lub odszkodowanie i tak nie mogłoby ono być uwzględnione przez Sąd odwoławczy ze względu na zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.

Żądanie zasądzenia świadczenia z tego tytułu zostało zgłoszone przez powoda po raz pierwszy w piśmie procesowym z dnia 26 września 2011r. (k. 118 – 121). Roszczenie o zapłatę było wymagalne już co najmniej 31.01.2008r. (k. 6). Oznacza, że powód z tego rodzaju roszczeniami wystąpił po upływie trzech lat od ich ewentualnej wymagalności, a co za tym idzie uległy one przedawnieniu (art. 118 kc).

Z podanych wyżej względów zbędnym jest odnoszenie się do dalszych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego i błędu w ustaleniach faktycznych związanych z tym czy powód pośredniczył w sprzedaży nieruchomości należących także do innych poza pozwanym członków rodziny L., czy znalezienie nabywcy nieruchomości było wyłącznie wynikiem jego działań oraz w jakiej wysokości prowizję winien uzyskać ze względu na wielkość zbytej nieruchomości.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc oddalił apelację jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.