

Sygn. akt V A Ca 358/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SSA Ewa Kaniok (spr.)

S.O. del. Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

Protokolant: sekr. sądowy Aneta Walkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2019r.

sprawy z powództwa Z. O.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 listopada 2018 r., sygn. akt II C 891/17

1. oddala apelację;

2. zasądza od Z. O. na rzecz (...) spółki akcyjnej w W. kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Ewa Kaniok Edyta Mroczek Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska

Sygn. akt V A Ca 358/19

UZASADNIENIE

W pozwie z 16 lipca 2017 r., sprecyzowanym pismem z 27 września 2017 r. Z. O. wniósł o zasądzenie od (...) S.A. w W. na swoją rzecz kwoty 534 489,12 zł z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego kosztów procesu i kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że pozwany zawarł z Kancelarią (...) S.A. w W., której powód jest jedynym właścicielem, umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, w wykonaniu której pozwany nabył nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy, pokazaną jej przez pośrednika w ramach umowy. Podniósł, że fakt nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego po terminie wskazanym w umowie pośrednictwa nie pozbawia pośrednika prawa do prowizji i wynagrodzenia za skojarzenie stron i czynności podjęte w ramach umowy pośrednictwa. Stwierdził, że celem i intencją umowy pośrednictwa było nabycie przez pozwaną działki wskazanej przez pośrednika w umowie i skutek ten nastąpił. Powód podniósł, że pozwany zawarł w umowie restrykcyjne zapisy spełnienia świadczenia w ciągu roku, mimo świadomości o toczącym się postępowaniu zwrotowym części gruntu wskazanego w umowie i braku możliwości wykonania przez powoda świadczenia w terminie przewidzianym w umowie. Powód zapewniany był przez pozwanego,

że ze względu na zapis § 9 umowy pośrednictwa strony będą nadal współpracowały celem finalizacji transakcji, co miało miejsce do 2013 r.

Pozwany (...) S.A. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu zarzucił brak legitymacji czynnej powoda ze względu na nieważność umowy cesji z 2 sierpnia 2016 r. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia ze względu na upływ 3 letniego terminu. Zakwestionował też powództwo co do zasady i co do wysokości. Podniósł, że pośrednik nie doprowadził do określonego rezultatu – zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości wskazanej w umowie najpóźniej do 31 grudnia 2011 r. Stwierdził, że skoro nie spełnił warunków § 7 umowy, stanowiących podstawę wypłaty wynagrodzenia, to nie powstało zobowiązanie po stronie pozwanej do zapłaty prowizji określonej w umowie pośrednictwa. Pozwany wskazał, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło dopiero w 2015 r. bez udziału powoda, który nie wykonał żadnych czynności mających na celu doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości. Pozwany zakwestionował też wysokość roszczenia powoda. Podał, że nabył nieruchomość za cenę znacznie niższą niż kwota dochodzonego roszczenia.

W piśmie z 2 stycznia 2018 r. powód podniósł, że „Cesja praw” stanowi jedynie zawiadomienie o takiej cesji a nie umowę cesji. Odnosząc się do zarzutów pozwanego podniósł, że umowa pośrednictwa nie jest umową o dzieło, a zatem nie jest umową rezultatu, lecz starannego działania, w związku czym pośrednikowi należy się wynagrodzenie już za samo skojarzenie stron. Stwierdził, że dochodzone przez niego roszczenie nie jest przedawnione, gdyż po okresie na jaki została zawarta umowa sprawa nieruchomości nadal była procedowana, a do skojarzenia stron przez powoda doszło w trakcie trwania umowy z zastrzeżeniem 5 letniego okresu poufności i zakazu wykorzystywania danych w czasie jej trwania. Powoduje to zdaniem pozwanego, że bieg przedawnienia roszczenia rozpoczyna się od dnia finalizacji transakcji tj. 15 czerwca 2015 r., który mieścił się w 5 letnim okresie ochronnym wynikającym z § 9 umowy. Odnosnie wysokości roszczenia powód wskazał, że dochodzi prowizji od ceny oferowanej, a nie transakcyjnej, ponieważ pozwana, dokonując „ukrycia transakcji”, namawiała właścicieli do zaprzestania kontaktu z pośrednikiem i możliwości wynegocjowania przez pośrednika od pozwanego większej zapłaty za nieruchomość.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od Z. O. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 11 029,34 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10 800 zł tytułem zastępstwa procesowego; w punkcie trzecim zwrócił ze Skarbu Państwa – Sądowi Okręgowemu w Warszawie na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 787,66 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że w dniu 9 grudnia 2010 r. (...) S.A. w W. oraz Kancelaria (...) Sp. z o.o. w W., prowadząca działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reprezentowana przez jednoosobowy zarząd - prezesa zarządu Z. O. zawarli umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z klauzulą wyłączności. W ramach umowy P. zobowiązał się do wykonania na rzecz Zleceniodawcy niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia w terminie do 31 grudnia 2011 r. przez Zleceniodawcę lub podmiot przez niego wskazany umowy sprzedaży prawa własności /użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), o łącznej przybliżonej powierzchni 10 000 m⁽²⁾ z możliwością zwiększenia tej powierzchni do 25 000 m⁽²⁾. Czynności te miały polegać w szczególności na weryfikowaniu stanu prawnego nieruchomości, dostarczaniu Zleceniodawcy informacji w zakresie planistycznym i administracyjnym związanych z nieruchomością, organizowaniu i koordynowaniu przygotowania dokumentacji nieruchomości i podejmowaniu wszelkich innych stosownych do potrzeb czynności, zleconych przez zleceniodawcę, związanych z nabyciem praw do nieruchomości w tym kompletowania i dostarczenia Zleceniodawcy wszelkich, wymaganych dokumentów związanych z nieruchomością. Wskazano jednocześnie, że dotychczas przekazano część kopii dokumentów (§ 2 i 3 umowy). Czynności objęte umową miały być wykonane przez licencjonowanego pośrednika w (...) (nr. licencji (...)) i pod jego nadzorem mogły być wykonywane czynności pomocnicze przez inne osoby zatrudnione przez Pośrednika (§ 5 umowy).

W § 7 ust.1 umowy strony ustaliły, że w przypadku zawarcia przez Zleceniodawcę umowy sprzedaży prawa własności / użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem umowy, z osobą wskazaną przez Pośrednika, w terminie do 31 grudnia 2011 r. Zleceniodawca zobowiązuje się do zapłaty Pośrednikowi prowizji w wysokości 1,2 % ceny netto zapłaconej przez Zleceniodawcę za zakup prawa własności /użytkowania wieczystego nieruchomości. W przypadku spełnienia powyższych warunków do dnia 28 lutego 2011 r. Pośrednik uzyska dodatkową prowizję w wysokości 0,5% ceny netto zapłaconej przez Zleceniodawcę za zakup prawa własności /użytkowania wieczystego nieruchomości. Zgodnie z § 7 ust. 2 i 3 umowy prowizja, powiększona o podatek VAT, wypłacona zostać miała po nabyciu przez Zleceniodawcę prawa własności /użytkowania wieczystego nieruchomości, przelewem, w terminie 14 dni po otrzymaniu przez Zleceniodawcę prawidłowo wystawionej faktury. W § 7 ust. 4 umowy zawarto zapis, że Pośrednikowi nie przysługuje zwrot jakichkolwiek wydatków lub poniesionych kosztów w związku z wykonywaniem przedmiotu niniejszej umowy, z wyjątkiem wynagrodzenia prowizyjnego. W § 7 ust. 5 strony umowy zastrzegły, że w przypadku nie nabycia przez zleceniodawcę praw do nieruchomości w terminie do 31 grudnia 2011r. Pośrednikowi nie przysługuje prawo do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia za podjęte bądź wykonane czynności. Pośrednik nie ma prawa do występowania do Zleceniodawcy z roszczeniami o zwrot kosztów poniesionych celem realizacji niniejszej umowy. Ponadto, zgodnie z § 7 ust. 6 umowy w przypadku przeprowadzenia transakcji nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości przez (...) z osobą inną niż skontaktowana przez Pośrednika, bądź po upływie terminu na jaki została zawarta umowa, Pośrednikowi nie przysługuje od (...) S.A. prowizja określona w § 7 ust. 1 umowy ani zwrot jakichkolwiek dodatkowych kosztów.

W § 9 umowy zawarta została klauzula poufności, w ramach której strony umowy zobowiązały się, że w okresie wykonywania umowy oraz w okresie 5 lat od dnia jej wygaśnięcia lub rozwiązania nie użyją, nie prześlą ani nie udostępnią nikomu żadnej informacji o treści umowy ani informacji o charakterze poufnym, odnoszącej się do wykonywania umowy, włącznie z wszelkimi informacjami otrzymanymi przez strony w czasie negocjacji tej umowy i wszelkimi dokumentami z nią związanymi. Zakaz ujawniania wszelkich informacji nie dotyczył informacji publicznie wiadomych (ust. 1). Umowa nie zabraniała udzielania informacji na żądanie organu administracji państwowej lub samorządu, sądu, kolegium arbitrażowego lub innego organu w związku z zaistniałym sporem pomiędzy stronami (ust.2). Obowiązek zachowania tajemnicy nie dotyczył sytuacji, gdy obowiązek udostępniania informacji osobom trzecim wynikał z obowiązujących przepisów prawa (ust.3).

Umowa została zawarta na czas określony do 31 grudnia 2011 r. (§ 8 ust. 1 umowy). Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 1 umowy) (umowa k. 8-13, KRS k. 109-111v).

Powyższa umowa zawarta została po przedstawieniu (...) S.A. w W. przez Prezesa Zarządu Kancelarii (...) Sp. z o.o. w W. oferty nabycia nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...) o pow. 9 450 m². Chęć sprzedaży tej działki zgłosili Kancelarii (...) Sp. z o.o. w W. w dniu 29 listopada 2010 r. M. C. i L. C.. W dacie składania oferty sprzedaży nieruchomości M. C. i L. C. władali przedmiotową nieruchomością wraz z M. Ł. (1), jednak nie byli jej właścicielami.

Część działki nr (...), stanowiąca przedmiot umowy pośrednictwa z 9 grudnia 2010 r., uległa podziałowi na działki: nr (...) z obrębu (...) o pow. 5 341 m⁽²⁾, (KW nr (...)), nr (...) z obrębu (...) o pow. 3 712 m⁽²⁾ i nr (...) z obrębu (...) o pow. 309 m⁽²⁾(KW nr (...)) .

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego (...) z 15 marca 2011 r., sygn. akt XVI NS 337/10 M. C. i M. Ł. (2) nabyli w drodze zasiedzenia udziału po 1/2 w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 3 712 m⁽²⁾.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego(...) w W. z 9 maja 2011 r., sygn. akt XVI NS 413/10 L. C. w drodze zasiedzenia nabyła udział wynoszący 28/96 w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 5 341 m² (dane wynikające z KW (...)).

W dniu 29 czerwca 2011 r. Z. O. przesłał pracownikowi (...) S.A. w W. e-mail, w którym poinformował o podziale działki nr (...) i proponował podpisanie umowy przedwstępnej wg ceny oferowanej 4 200 zł/m². Do maila załączono dwa pliki opisane jako (...) i (...).

Od II połowy 2011 r. Kancelaria (...) Sp. z o.o. w W. zaprzestała kontaktu z (...) S.A. w W..

W związku z wygaśnięciem terminu umowy pośrednictwa, przedstawiciele (...) S.A. w W. w 2014/2015 r. podjęli rozmowy z właścicielami nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej część dawnej działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), mające na celu doprowadzenie do nabycia przez pozwanego prawa własności tej nieruchomości. Spotkania te aranżował pośrednik z innego biura nieruchomości, który także negocjował warunki transakcji.

15 czerwca 2015 r. przed notariuszem R. G. M. C. i M. Ł. (2) zawarli z (...) S.A. w W. umowę sprzedaży własności niezabudowanej nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) i (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 3 712 m⁽²⁾ z obrębu (...) (KW nr (...)). Cena sprzedaży wyniosła 9 263 680 zł, proporcjonalnie do zbywanych udziałów .

W tym samym dniu L. C. i pozostali współwłaściciele niezabudowanej nieruchomości położonej w W., przy Al. (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 5 341 m² z obrębu (...) (KW nr (...)) sprzedali (...) S.A. w W. przysługujące im udziały we własności tej nieruchomości. Cena sprzedaży wyniosła łącznie 14 767 865 zł, z czego na rzecz L. C., proporcjonalnie do przysługujących jej udziałów, przypadła kwota 4 307 293,96 zł.

W dniu 2 sierpnia 2016 r. Kancelaria (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarła umowę cesji, którą przekazała solidarnie na rzecz Z. O. oraz na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. wierzytelność z umowy pośrednictwa zawartej z pozwanym w dniu 9 grudnia 2010 r., wskazując że obejmuje ona „należność główną ustaloną na 534 489,23 zł, odsetki, koszty procesu z nią związane oraz wszystkie prawa z nią związane, w tym ustalone w dalszym toku koszty egzekucji – w zakresie dotychczas niezaspokojonym przez dłużnika”. Pod umową cesji podpis w imieniu Kancelarii (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. złożył pełnomocnik wyznaczony przez Walne Zgromadzenie Wspólników Kancelaria (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dniu 12 czerwca 2016 r. M. D. a w imieniu (...) Sp. z o.o. w W. umowę podpisał zastępca prezesa zarządu – B. D..

Sąd Okręgowy ustalił, że Kancelaria (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. w dacie podpisywania umowy cesji posiadała jednoosobowy zarząd w osobie prezesa zarządu - Z. O.. Jedynym wspólnikiem Kancelarii była spółka (...) sp. z o.o. Jedynym członkiem zarządu spółki (...) sp. z o.o. był prezes zarządu - Z. O..

Z. O. przesłał pracownikom (...) S.A. zawiadomienie o zawarciu ww. umowy cesji.

W dniu 3 sierpnia 2016 r. (...) Sp. z o.o. w W. wystawiła (...) S.A. w W. fakturę proforma Nr (...), za pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 9 053 m⁽²⁾ zgodnie z umową z dnia 09.12.2010 r. zakupionej przez Firmę (...) wg ostatnio oferowanej ceny po 4000 zł za m⁽²⁾ co stanowi kwotę transakcyjną 36.212.000 zł”, w kwocie 534 489,123 brutto (tj. 434 544 zł netto) . Pismem datowanym na 9 sierpnia 2016 r. pozwana spółka odmówiła zapłaty.

Pismem datowanym na 18 sierpnia 2016 r. Z. O. wezwał Dom (...) do zapłaty kwoty 534 489,12 zł w terminie do 25 sierpnia 2016 r. Wezwanie ponowił pismem datowanym na 28 września 2016 r., wyznaczając datę ostatecznej zapłaty na 5 października 2016 r.

Pozwany do chwili obecnej nie uiszczył na rzecz powoda żadnej kwoty z tytułu prowizji wynikającej z umowy pośrednictwa z 9 grudnia 2010 r.

W treści § 2 umowy, sporządzonej przez samego pozwanego wskazano, że pośrednik przekazał część kopii dokumentów tej nieruchomości. Ponadto, jakieś dokumenty dotyczące nieruchomości zostały przesłane jako załącznik maila z 29 czerwca 2011 r. (k. 31). Sąd miał na względzie, że świadkowie rozpoczęli pracę w (...) S.A. już po zawarciu umowy pośrednictwa przez strony, zatem mogli nie mieć wiedzy co do przekazanej dokumentacji. Sąd nie dał wiary

zeznaniom powoda, że pośrednik dostarczył pozwanej wszystkie dokumenty i mapy dotyczące nieruchomości przy Al. (...) w W.. Powód nie złożył do akt notatki sporządzonej rzekomo na spotkaniu przed podpisaniem umowy o przekazaniu wszystkich dokumentów nieruchomości. Nie wnioskował też o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków M. C. i L. C., którzy rzekomo uczestniczyli w tym spotkaniu.

Gołosłowne były też twierdzenia powoda w zakresie w jakim wskazywał, że w okresie na jaki została zawarta umowa pośrednictwa pomiędzy stronami dochodziło do licznych spotkań w sprawie nieruchomości przy Al. (...). Powód nie złożył na tę okoliczność żadnego dowodu, a strona pozwana zaprzeczyła tej okoliczności.

Sąd nie dał też wiary, że po dacie wygaśnięcia umowy pośrednictwa tj. 31 grudnia 2011 r. strony tej umowy nadal współpracowały w celu wykonywania umowy. Powód wskazał, że w sprawie nieruchomości kontaktował się z J. Z. i I. K.. Z zeznań świadka J. W. wynika, że I. K. nie pracuje w pozwanej spółce co najmniej od października 2011 r. Powód w swych zeznaniach przyznał, że nie spotykał się z J. W. ani z A. S., które po odejściu I. K. nadzorowały nabycia nieruchomości przez pozwaną Spółkę. Powód do akt sprawy złożył maile, przy czym ostatni pochodzi z 29 czerwca 2011 r. Powyższe wskazuje, że powód ostatni raz kontaktował się z pozwanym w drugiej połowie czerwca 2011 r.

Niewiarygodne były zeznania powoda, że pozwany i właściciele nieruchomości w czasie umowy pośrednictwa „ukrywali transakcje”, prowadząc negocjacje cenowe z pominięciem pośrednika. Powód wskazał, że negocjacje te miały miejsce w latach 2012-2013 r. Nie dotyczyły zatem okresu trwania umowy pośrednictwa, która obowiązywała do końca 2011 r. Ponadto, powód nie wykazał, że pozwani w ogóle kontaktowali się z właścicielami w tym okresie. Powód nie podał też źródła swej wiedzy w tym przedmiocie. Z pewnością wiedza ta nie pochodziła od właścicieli nieruchomości ani od pozwanej, skoro jak stwierdził powód, obie te strony ukrywały przed powodem spotkania.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że nie było możliwości zakończenia spraw sądowych dotyczących nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy do końca 2011 r., gdyż ostatnia ze spraw dotycząca nieruchomości zakończyła się najpóźniej w maju 2011 r.

Jako niewiarygodne Sąd ocenił też zeznania powoda, który twierdził, że do czasu wygaśnięcia umowy pośrednictwa z 9 grudnia 2010 r. tylko co do części nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy wydano orzeczenia o zasiedzeniu. Z ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości (powstałych po podziale) wynika, że do maja 2011 r. wydane zostały orzeczenia o zasiedzeniu całej tej nieruchomości.

Mając na względzie, że powód do chwili zamknięcia rozprawy nie posiadał wiedzy na temat stanu prawnego nieruchomości, jako niewiarygodne ocenił sąd jego zeznania w zakresie w jakim wskazywał, że przedstawił (...) S.A. w W. wszystkie dokumenty dotyczące postępowań sądowych związanych z przedmiotowymi nieruchomościami.

Sąd uznał, że data wskazana na umowie cesji jest faktyczną datą sporządzenia tej umowy.

W niniejszej sprawie nie było wątpliwości co do tego, że nieruchomości – powstałe z podziału działki nr (...) – pozwana nabyła w dniu 15 czerwca 2015 r. – bez jakiegokolwiek udziału Kancelarii (...) Sp. z o.o. w W., która skojarzyła właścicieli przedmiotowej nieruchomości z pozwanym oraz przekazała pozwanemu część dokumentacji dotyczącej nieruchomości.

Niezasadny był podnoszony przez pozwaną zarzut braku legitymacji czynnej powoda. Pozwana nie wykazała, że umowa cesji z 2 sierpnia 2016 r. została zawarta z naruszeniem art. 210 k.s.h., w związku z czym jest nieważna.

Nie sposób podzielić stanowiska pozwanej, że umowa przelewu (cesji) z 2 sierpnia 2016 r. złożona dopiero po wytknięciu przez pozwaną w odpowiedzi na pozew nieważności dokumentu „Cesja praw”, mogła być stworzona później lub antydatowana. Umowa cesji z 2 sierpnia 2016 r. (k.98) oraz protokół walnego zgromadzenia z 12 czerwca 2016 r. stanowił załącznik do pisma nadesłanego przez powoda w dniu 8 listopada 2017 r., a więc jeszcze przed wniesieniem przez pozwaną odpowiedzi na pozew z 6 grudnia 2012 r. Już w piśmie tym powód zaznaczył, że załączona do pozwu „Cesja praw” stanowi jedynie zawiadomienie o cesji.

Z umowy przelewu (cesji) z 2 sierpnia 2016 r. wynika, że Kancelaria (...) Sp. z o.o. w W. w dniu 2 sierpnia 2016 r. przekazała wierzytelność z umowy pośrednictwa zawartej 9 grudnia 2010 r. solidarnie na rzecz Z. O. oraz (...) Sp. z o.o. w W.. Umowa ta została zawarta pomiędzy spółką a członkiem zarządu – Z. O.. W takim przypadku, zgodnie z art. 210 k.s.h., spółkę reprezentować powinna rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. Warunek ten w niniejszej sprawie został spełniony. Z treści umowy cesji i protokołu walnego zgromadzenia wspólników z 12 czerwca 2016 r. wynika, że w umowie Cedenta - Kancelarię (...) Sp. z o.o. w W. reprezentował pełnomocnik wyznaczony przez walne zgromadzenie wspólników – M. D., której podpis widnieje na umowie.

W ocenie Sądu, dopuszczalne jest dochodzenie przez powoda, jako jednego z kilku wierzycieli solidarnych, roszczenia nabytego drogą cesji z 2 sierpnia 2016 r. w całości.

Zdaniem Sądu I instancji niezasadny był podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, regulująca umowę o pośrednictwo obrotu nieruchomościami w dacie zawierania umowy pośrednictwa z 9 grudnia 2010 r. nie zawierała szczególnej regulacji dotyczącej biegu terminu przedawnienia. W tej sytuacji zastosowanie mają ogólne przepisy regulujące termin przedawnienia (art. 118 k.c.). Roszczenie powoda domagającego się zapłaty kwoty wynikającej z umowy pośrednictwa dochodzone jest w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej.

Sąd wskazał, że w § 7 ust. 2 umowy pośrednictwa strony ustaliły, iż zapłata prowizji nastąpi dopiero po nabyciu przez pozwanego prawa własności nieruchomości, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury. Bieg terminu przedawnienia należy zatem liczyć od upływu 14 dni od daty otrzymania faktury przez pozwaną. Od tego dnia bowiem pośrednik nabył prawo do domagania się prowizji.

Pozwana nabyła prawa do nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z 15 czerwca 2015 r., fakturę otrzymała w sierpniu 2016 r. Pozew z kolei wniesiony został 16 lipca 2017 r. a zatem przed upływem 3 letniego terminu przewidzianego w art. 118 k.c.

Zarzut przedawnienia roszczenia nie zasługiwał zatem na uwzględnienie.

Sąd wyjaśnił, że łącząca strony umowa pośrednictwa jest umową nazwaną, która w dacie zawarcia była uregulowana w art. 179 – 183a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (obecnie – tekst jednolity: Dz. U. z 2016 roku, poz. 2147).

Strony mogą ułożyć między sobą ten stosunek umowny swobodnie, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Strony mogą zatem w umowie w sposób dowolny uregulować kwestię wynagrodzenia dla pośrednika i uzależnić jego wypłatę od konkretnych okoliczności, jak choćby zawarcia umowy przedwstępnej, zawarcia umowy sprzedaży czy też np. tylko przedstawienia ofert.

Sąd uznał, że ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika musi być poprzedzona jednoznacznym ustaleniem zakresu jego obowiązków. Pierwszorzędne znaczenie przy rozpoznawaniu roszczenia opartego na twierdzeniu o niewłaściwym wykonaniu umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ma ustalenie znaczenia oświadczenia woli stron takiej umowy, gdyż tylko na tej podstawie może być dokonana ocena, czy zobowiązanie zostało wykonane właściwie i zgodnie z jego treścią.

Istotne dla rozpoznania sprawy są zapisy zawarte w § 7 umowy z dnia 9 grudnia 2010 r., które zostały zaakceptowane i podpisane przez pośrednika. Z ust. 1 tego przepisu umowy wynika, że pozwany zobowiązany był do zapłaty prowizji na rzecz pośrednika jedynie w przypadku zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży z osobą wskazaną przez pośrednika do dnia 31 grudnia 2011 r. W ust. 5 tego przepisu umowy strony dodatkowo zastrzegły, że w przypadku nie nabycia przez pozwanego praw do nieruchomości w tym terminie, pośrednikowi nie przysługuje prawo do żądania

jakiegokolwiek wynagrodzenia za podjęte bądź wykonane czynności. Pośrednik nie ma też prawa występowania do (...) S.A. z roszczeniami o zwrot kosztów poniesionych celem realizacji umowy.

Postanowienie umowne zawarte w § 7 ust. 1 umowy nakłada na zamawiającego obowiązek zapłaty wynagrodzenia w przypadku „nabycia praw do nieruchomości” w określonym terminie. Obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi został zatem w umowie skonkretyzowany i nie może być rozumiany inaczej, niż to wynika z zapisu umowy.

W sprawie bezsporne było, że pozwany nie nabył praw do nieruchomości we wskazanym terminie. Pośrednik, niezależnie od podejmowanych czynności w ramach umowy, nie nabył praw do wynagrodzenia (prowizji), o której mowa w § 7 ust. 1 tej umowy.

Sąd podkreślił, iż to na Kancelarii (...) Sp. z o.o. w W., jako podmiocie zajmującym się zawodowo pośrednictwem w obrocie nieruchomościami, spoczywał obowiązek właściwego sformułowania postanowień umowy, aby w sposób jasny i nie budzący wątpliwości określała warunki, kiedy pośrednikowi należy się wynagrodzenie. Nawet jeśli umowa przygotowywana była przez pozwanego, to w interesie pośrednika pozostawało wynegocjowanie zadowalających go warunków współpracy.

Skoro strony w umowie zastrzegły, że wynagrodzenie pośrednika należy się mu jedynie w przypadku nabycia przez zlecającego praw do nieruchomości w ustalonym terminie, to nie można uznać, że wykonanie przez pośrednika pewnych czynności w ramach umowy, np. skojarzenie stron, przekazanie dokumentacji bez doprowadzenia do finalizacji transakcji w ustalonym czasie – spełniło ten warunek. To na pośredniku bowiem, jako profesjonalnym podmiocie spoczywa ryzyko nie uzyskania wynagrodzenia, gdy nie zostaną spełnione warunki określone w umowie.

Chybione zatem było stanowisko powoda, że samo skojarzenie stron transakcji uprawnia pośrednika do żądania zapłaty prowizji. Uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji wynikające z umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności przewidziane jest dla przypadku każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika. Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c., nie uprawnia do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego niezwiązanych z czynnościami pośrednika, a taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z 23 listopada 2004 r., sygn. akt I CK 270/04 (LEX nr 339711), że pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia, ale 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 poczynionych wydatków. Ciężar zaś wykazania, że pośrednik dochodzący wynagrodzenia faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży, spoczywa na pośredniku.

Do zawarcia umów doszło 15 czerwca 2015 r., a zatem dopiero 4,5 roku po terminie określonym w umowie a także bez udziału Kancelarii (...) Sp. z o.o. w W.. Nie zaktualizował się zatem wynikający z § 7 ust. 1 umowy obowiązek zapłaty wynagrodzenia na rzecz pośrednika. Bez znaczenia pozostaje w tych okolicznościach rozmiar i rodzaj czynności podejmowanych przez pośrednika w ramach umowy pośrednictwa, skoro sama umowa łącząca strony nie uzależniła wynagrodzenia pośrednika od podjęcia przez niego jakichkolwiek czynności. Z dokumentów zaferowanych przez powoda w toku postępowania (pojedyncza korespondencja mailowa z 2010 i połowy 2011 r.) nie wynika, że to dzięki staraniom powoda doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Jednocześnie powód nie wykazał, że pośrednik nie miał możliwości wykonania umowy w terminie. Z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości powstałych w wyniku podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy pośrednictwa z 9 grudnia 2010 r. wynika, że sprzedający te nieruchomości nabyli prawo własności w drodze zasiedzenia, wskutek dwóch postanowień Sądu. Pierwsze postanowienie dotyczące zasiedzenia działki nr (...) wydane zostało w dniu 15 marca 2011 r., zaś dotyczące zasiedzenia działki (...) w dniu 9 maja 2011r. W tych datach sprzedający nabyli tytuł prawny do nieruchomości i mogli tymi nieruchomościami dysponować. Powód nie wykazał, że nawet

gdyby pośrednik podjął wszelkie możliwe starania i negocjowałby ze sprzedającymi warunki sprzedaży nieruchomości to niemożliwe byłoby nabycie przez pozwanego praw do nieruchomości do końca 2011 r.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że nie zostały spełnione warunki uprawniające powoda do otrzymania wynagrodzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy.

Powód błędnie próbował wywodzić swe prawa do prowizji z § 9 umowy pośrednictwa. Zapis ten nie dotyczy wzajemnych świadczeń stron, a jedynie zawiera klauzulę poufności. W żadnym wypadku nie wynika z niego prolongata terminu określonego w § 7 ust. 1 i ust. 5 umowy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w punktach I i II i zarzucił nieprawidłowe prowadzenie postępowania, niezasadne uchylanie wszystkich pytań powoda, zakazywanie świadkom strony powodowej mówienia tego, co miało znaczenie w sprawie, Nadto zarzucił stronniczość, brak profesjonalizmu w prowadzeniu tego postępowania, brak znajomości charakterystyki obrotu nieruchomościami i przestrzeni gospodarczej oraz brak starań w doprowadzeniu do wyjaśnienia sprawy.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda żądanej w powództwie kwoty, ewentualnie uchylene wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia sądowi I instancji w innym składzie sędziowskim.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony. Brak jest podstaw do przyjęcia, że postępowanie prowadzone było przez sąd I instancji w sposób stronniczy oraz, że nie doprowadziło do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Sąd I instancji wszechstronnie rozważył cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego trafne wnioski, zgodne z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w par. 9 umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 9.12.2010r. (k.12) zgodnie z regulami wskazanymi w art. 65 par. 1 i 2 k.c. Paragraf 9 umowy pośrednictwa zastrzega poufność informacji o treści umowy, jej wykonywaniu oraz informacji otrzymanych w czasie negocjacji i wszelkich dokumentów związanych z w/w umową w okresie 5 lat od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Paragraf ten nie zawiera żadnych sankcji za naruszenie poufności i nie może stanowić podstawy zasądzenia pośrednikowi prowizji w wysokości 1,2% ceny netto zapłaconej przez zleceniodawcę za zakup prawa własności nieruchomości wskazanej zleceniodawcy przez pośrednika, chociażby ze względu na treść par. 7 ust. 5 umowy. Naruszenie zasady poufności może co najwyżej stanowić podstawę dochodzenia przez pośrednika odszkodowania w sytuacji gdy na skutek naruszenia zasady poufności doznał szkody (art. 471 k.c.).

Bezsporne jest, że umowa pośrednictwa zawarta przez strony 29.11.2010r. była umową na czas określony. W ramach tej umowy powód zobowiązał się do dokonywania na rzecz zleceniodawcy wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży w terminie do 31.12.2011r., przy czym po okresie pierwszych dwóch miesięcy obowiązywania umowy mógł oferować i przedstawiać nieruchomość osobom trzecim prowadzącym konkurencyjny w stosunku do zleceniodawcy zakres działalności gospodarczej (par. 3ust. 3 umowy). Powód nie wykazał, że w czerwcu 2015r. nadal posiadał w/w nieruchomość w swoim portfelu nieruchomości oferowanych do sprzedaży, oraz że posiadał wyłączność rozumianą w ten sposób, że zleceniodawca nie mógł ani bezpośrednio,

ani pośrednio zawierać umów dotyczących w/w nieruchomości, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą pośrednikowi.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał, że poniósł szkodę na skutek nienależytego wykonania par. 9 umowy przez pozwanego.

Pozwany nabył nieruchomość w dniu 15 czerwca 2015 r. a więc 3 i pół roku po wygaśnięciu umowy pośrednictwa. Samo skojarzenie stron nie jest w okolicznościach sprawy niniejszej wystarczające do przyjęcia, że to warunki stworzone przez pośrednika w 2011r. doprowadziły do zawarcia umowy sprzedaży.

W par.7 ust. 5 umowy pośrednictwa strony wyraźnie postanowiły, że w przypadku nie nabycia przez zleceniodawcę prawa do nieruchomości w terminie do 31.12.2011r., Pośrednikowi nie przysługuje prawo do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia za podjęte bądź wykonane czynności. Pośrednik nie ma prawa do występowania do (...) z roszczeniami o zwrot kosztów poniesionych celem realizacji umowy (k.11).

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług. Stanowi typ umowy nazwanej, co przesądza o niedopuszczalności stosowania do niej w powołaniu się na art. 750 k.c. przepisów o umowie zlecenia. Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, w sprawach nie uregulowanych w u.g.n. do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym, w tym przepisy dotyczące umowy agencyjnej (wyrok SN z 20.12.2005r. sygn.. V CSK 295/05, wyrok SN z 20.07.2017r. sygn.. IV CSK 556/16). Przepisy te stanowią między innymi, że dający zlecenie obowiązany jest w rozsądnym czasie zawiadomić agenta o przyjęciu lub odrzuceniu propozycji zawarcia umowy oraz o niewykonaniu umowy, przy której zawarciu agent uczestniczył lub którą zawarł w imieniu dającego zlecenie (art. 760² par. 2 k.c.), oraz że agent może żądać prowizji od umów zawartych w czasie trwania umowy agencyjnej, jeżeli do ich zawarcia doszło w wyniku jego działalności lub jeżeli zostały one zawarte z klientami pozyskanymi przez agenta poprzednio dla umów tego samego rodzaju. Przepisy te nie mają jednak charakteru bezwzględnie obowiązującego, dlatego strony mogą umówić się inaczej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego strony mogły umówić się, że o ile umowa sprzedaży nie zostanie zawarta w ciągu roku od zawarcia umowy pośrednictwa (tj. do 31.12.2011r.), pośrednikowi nie przysługuje prawo do wynagrodzenia za podjęte bądź wykonane czynności.

Postanowienie takie nie narusza essentialia negotii umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, nie sprzeciwia się ani naturze stosunku, ani ustawie, ani zasadom współżycia społecznego, jest zatem w świetle art. 353¹ k.c. dopuszczalne.

Zgodnie z Art. 180. 1. ug.n. w brzmieniu obowiązującym 9.12.2010r., pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Natomiast zgodnie z art. 180.4. u.g.n., przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której 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 w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 180.5. ug.n., sposób ustalenia lub wysokość wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. W razie nieokreślenia wynagrodzenia w umowie, przysługuje wynagrodzenie zwyczajowo przyjęte w danych stosunkach.

Ustawodawca pozostawił zatem swobodzie stron uregulowanie kwestii dotyczących wynagrodzenia za czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pożądanym jest aby umowa pośrednictwa określała przez jaki czas od ustania stosunku pośrednictwa dokonanie transakcji nabycia lub zbycia praw do nieruchomości powoduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi (za uregulowaniem tej kwestii w umowie przemawia względ na zasadę pewności obrotu). Nie może to być okres zbyt długi, gdyż prowadziłoby to do nieuzasadnionego związania zleceniodawcy stosunkiem prawnym, który ustał. Przepisy kodeksu cywilnego o umowie agencyjnej stanowią, że prawo agenta do wynagrodzenia dotyczy umów zawartych w rozsądnym czasie po ustaniu umowy agencyjnej (art. 761¹ § 2 k.c.). Uwzględniając specyfikę obrotu nieruchomościami, okres przyjęty przez strony w umowie z 9.12.2010r. jest odpowiedni i rozsądny.

Zawarcie umowy nabycia nieruchomości (wskazanej zlecającemu przez pośrednika w trakcie obowiązywania umowy pośrednictwa) po upływie około 3 i pół roku od ustania umowy pośrednictwa nie uzasadnia twierdzenia, że zlecający zawarł umowę kupna po ustaniu umowy pośrednictwa w celu uniknięcia obowiązku zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi. Każe raczej przyjąć, że warunki stworzone przez pośrednika nie były wystarczające do zawarcia umowy w określonym w umowie pośrednictwa terminie.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 2010 r. , IV CSK 464/09, strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą swobodnie ułożyć swoje stosunki umowne, jedynie przy uwzględnieniu zasad wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a jeżeli przepisy te nie regulują określonych kwestii, to obowiązująca zasada swobody umów pozwala na dowolne ich uregulowanie w umowie, w zgodzie jedynie z jej celem i właściwościami oraz bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i zasadami współzycia społecznego. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu. W sprawie niniejszej strony przekształciły umowę starannego działania w umowę rezultatu przy czym zastrzegły termin, w którym ów rezultat powinien nastąpić. Powód jako profesjonalista musiał mieć świadomość skutków takiego postanowienia umownego a więc świadomość, że w razie nie dojścia do umowy sprzedaży w uzgodnionym terminie, nie otrzyma prowizji. Brak jest przy tym podstaw do przyjęcia, że powód przyczynił się do podjęcia ponownych rozmów pozwanej z właścicielami nieruchomości w 2015r. skutkujących zawarciem umowy kupna nieruchomości. Do zawarcia umowy w 2011r. nie doszło z uwagi na wygórowaną cenę nieruchomości (świadek J. W. k.172). Nowy pośrednik negocjował warunki transakcji (świadek A. S. k.172). Cena uległa obniżeniu i dlatego umowa sprzedaży została zawarta.

W tych okolicznościach brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, dlatego zaskarżony wyrok jest prawidłowy a apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, obciążając nimi powoda jako stronę, która przegrała spór.

W ocenie Sądu brak było podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. Sama tylko trudna sytuacja materialna strony nie jest wystarczająca do zastosowania tego przepisu, który wymaga zaistnienia innych jeszcze okoliczności uzasadniających ocenę, że zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Powód miał świadomość treści zawartej umowy pośrednictwa, zdecydował się na wytoczenie powództwa o zapłatę pomimo, iż wiedział że w umowie zrzekł się prowizji od transakcji zrealizowanych po 31.12.2011r., musiał zatem liczyć się z konsekwencjami ewentualnego przegrania procesu.

Ewa Kaniok Edyta Mroczek Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska