

Sygn. akt I ACa 118/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SA Paulina Asłanowicz

Protokolant: apl. sędz. Alicja Sieczych

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko K. I.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 września 2015 r., sygn. akt XXVI GC 985/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od M. K. (1) na rzecz K. I. kwotę 3.778 (trzy tysiące siedemset siedemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Robert Obrębski Maciej Dobrzyński Paulina Asłanowicz

I ACa 118/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 października 2012 r. M. K. (1) wniósł o zasądzenie od K. I. kwoty 93.598,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu i kosztów zawiadzenia do próby ugodowej, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Dnia 10 listopada 2012 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda całością kosztów postępowania sądowego w sprawie.

Wyrokiem z dnia 21 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości (pkt I) oraz zasądził od M. K. (1) na rzecz K. I. kwotę 14.337,14 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:**

M. K. (1) prowadzi działalność gospodarczą od 30 czerwca 2003 r. pod nazwą (...), a K. I. prowadzi działalność gospodarczą od dnia 12 września 1990 r. pod nazwą Firma (...) K. I..

Działające w imieniu powoda S. B. i M. K. (2) były osobami, które w porozumieniu z poprzednim inwestorem (...) zainteresowanym budową centrum handlowego zgromadziły wiedzę i dane dotyczące działek w obrębie ul. (...) i współdziałały z reprezentantem tej spółki p. B. pośrednicząc między sprzedającymi i spółką w zawarciu przedwstępnych umów sprzedaży. Ostatecznie spółka (...) odstąpiła od realizacji inwestycji na tym terenie, pozostały jednak wpisane w dziale (...) poszczególnych nieruchomości roszczenia wynikające z zawartych umów przedwstępnych. S. B. i M. K. (2) poszukiwały innego inwestora i za pośrednictwem M. C. nawiązały kontakt i współpracę z K. I., który zamierzał zrealizować inwestycję kupując w tym celu nieruchomość o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup> na cele mieszkaniowe i komercyjne. M. K. (1), prywatnie zięć S. B., miał zarejestrowaną działalność gospodarczą i został wskazany jako osoba, z którą będzie zawarta umowa, a za faktyczną realizację odpowiadały S. B. i M. K. (2), jako osoby mające pełną wiedzę o nieruchomościach położonych na terenie przyszłej inwestycji. M. K. (1) i K. I. w dniu 19 grudnia 2006 r. zawarli umowę, której przedmiotem było świadczenie przez M. K. (1) (zleceniobiorcę) usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup>, w skład której wchodzi działki gruntu, położone w W. T. w rejonie ulic (...), z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty biurowo-handlowo-usługowe, obiekty wielkopowierzchniowe - o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W imieniu M. K. (1) umowę podpisała S. B.. Powód, a także S. B. i M. K. (2), byli już w chwili zawarcia umowy poinformowani o celu zawarcia umowy i oczekiwaniach pozwanego oraz jego planach inwestycyjnych. Cel ten ujęto w § 1 umowy, ustalono także w § 6 termin na realizację zamierzonego celu inwestycyjnego do dnia 31 grudnia 2008 r. W § 3 umowy strony uzgodniły wynagrodzenie należne M. K. (1) za wykonanie umowy łącznie w kwocie 120 zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości. Wynagrodzenie miało być wypłacone w trzech równych częściach: 1) 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości - w terminie 7 dni od zawarcia umowy kupna/sprzedaży przedmiotowych nieruchomości oraz prawidłowo wystawionej i doręczonej faktury VAT, 2) 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości - w terminie 7 dni od uzyskania prawomocnej i ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy, 3) 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości - w terminie 7 dni od uzyskania prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy i ostateczne pozwolenie na budowę miały dotyczyć realizacji inwestycji polegającej na budowie wielko powierzchniowego obiektu handlowo-biurowo-usługowego na terenie nieruchomości opisanej w § 1 oraz realizacji inwestycji polegającej na budowie osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego. Przy podpisaniu umowy K. I. zobowiązał się do niezwłocznego złożenia wniosku o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegających na budowie obiektu handlowo-biurowo-usługowego oraz osiedla mieszkaniowego, zaś po wydaniu decyzji o warunkach zabudowy do niezwłocznego złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę. Umowa miała być wykonana do dnia 31 grudnia 2008 r. Dnia 10 kwietnia 2007 r. K. I. i M. K. (1) zawarli aneks nr (...) do umowy z 19 grudnia 2006 r. Celem zawarcia aneksu było przeniesienie terminu zapłaty pierwotnie ustalonego wynagrodzenia. Strony w § 1 aneksu zmodyfikowały § 3a umowy poprzez wskazanie, iż wynagrodzenie jest płatne w formie zaliczki 12 zł + VAT z metr kwadratowy za nieruchomości nabyte przez zleceniodawcę we współpracy ze Zleceniobiorcą umową przedwstępną lub warunkową zawartą do dnia 10 kwietnia 2007 r., pozostała kwota 28 zł za metr kwadratowy nieruchomości zostanie zapłacona po zawarciu wszystkich wyżej opisanych umów w formie umów ostatecznych przenoszących własność na zleceniobiorcę. Ponadto strony zmodyfikowały w § 2 § 3b umowy poprzez dodanie, iż wynagrodzenie płatne jest po zawarciu wszystkich umów ostatecznych przenoszących własność na zleceniodawcę. W każdym przypadku strony

przewidziały też konieczność wystawienia i doręczenia faktury VAT. Umowa dopuszczała jej wykonywanie przez osoby trzecie zarówno ze strony zleceniodawcy K. I., jak i zleceniobiorcy M. K. (1).

S. B. oraz M. K. (2) wykonywały zlecenie na rzecz M. K. (1) i w jego imieniu. Natomiast w imieniu i na rzecz K. I. działali jego pracownicy, m.in. A. W. i T. D.. Pozwany korzystał też z usług prawników i pełnomocników K. W., Ł. C. i powierników B. P., M. C..

Plany inwestycyjne pozwanego wymagały zaangażowania znacznych środków pieniężnych i pozyskania źródeł kredytowania. Dnia 21 czerwca 2007 r. K. I. zawarł z (...) S.A. z siedzibą w W. umowę nr (...) kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej. Na podstawie umowy K. I. uzyskał kredyt inwestycyjny w kwocie 79.543.615 zł na finansowanie wydatków związanych z zakupem nieruchomości gruntowej w W. przy ul. (...) w D. B.. Kredyt udzielony został na okres od 21 czerwca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r. (...) S.A. wskazało, że kredytobiorca kredyt wskazany w § 1 umowy ma do dyspozycji w terminie od dnia 21 czerwca 2007 r. do 30 czerwca 2008 r. w kwocie 79.543.615 zł, a ostateczny termin wykorzystania kredytu upływa z dniem 30 czerwca 2008 r. Spłata kredytu została określona do dnia 31 grudnia 2009 r. Pozwany zobowiązany był przed uzyskaniem kredytowania przedstawić business plan i dokonywać zakupu nieruchomości ściśle wg schematu określonego przez bank.

We wrześniu 2007 r. wydany został projekt planu zagospodarowania przestrzennego zawierający szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenów objętych zamierzeniem inwestycyjnym pozwanego. Dnia 21 września 2007 r. zawarta została umowa między (...) sp. z o.o. siedzibą w W. a K. I.. Przedmiotem umowy było wykonanie projektu dzieła i dokumentacji projektowej do uzyskania Decyzji o Warunkach Zabudowy w W. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu wraz z chodnikami, dojazdami i wjazdami, a także infrastrukturą zewnętrzną. Dnia 14 grudnia 2007 r. K. I. złożył wniosek o wydanie wypisu z rejestru gruntów i wypisu z mapy ewidencyjnej, a także wnioski o udzielenie informacji z operatu ewidencji gruntów i budynków dla poszczególnych działek objętych inwestycją. Dnia 18 grudnia 2007 r. pozwany wystąpił do Ośrodka (...) dla dzielnicy B. z wnioskiem o wydanie odbitek z mapy zasadniczej dla poszczególnych działek objętych inwestycją.

W celu wykonania umowy M. K. (1) za zgodą K. I. posługiwał się osobami trzecimi: M. K. (2) i S. B.. Osoby te zostały w pełni zaakceptowane przez pozwanego, miał on świadomość ich działania i wpływ na realizację umowy w pełnym zakresie, o czym świadczy m.in. korespondencja e-mailowa pomiędzy K. I. a osobami, które działały na rzecz i niebezpieczeństwo M. K. (1). W wyniku działań S. B. i M. K. (2) działających na rzecz powoda dokonanych na podstawie umowy z dnia 19 grudnia 2006 r. K. I. nabył łącznie 58.219,75 m<sup>(2)</sup> działek gruntu położonych w W. T. w rejonie ulic (...), a 5.154 m<sup>(2)</sup> tych działek nabyła (na co zezwalał § 4 umowy) wskazana przez K. I. osoba trzecia. Pozwany nabył również działkę nr (...) obręb (...) o powierzchni 959 m<sup>(2)</sup>. Czynności wykonane przez S. B. i M. K. (2), w ramach obowiązującej powoda z pozwanym umowy, polegały w szczególności na przeprowadzaniu z przyszłymi potencjalnymi kontrahentami K. I. rozmów wstępnych dotyczących sprzedaży poszczególnych działek, umawianiu spotkań stron przyszłych umów i udziału w prowadzonych negocjacjach aż do obecności przy sporządzaniu aktów notarialnych. Osoby te przygotowywały ponadto dokumenty niezbędne do sporządzenia umów przedwstępnych, czynności związanych z doprowadzeniem do odstąpienia od prawa pierwokupu przez (...)(dostarczanie aktów notarialnych), a następnie przygotowywały dokumenty niezbędne do zawarcia umowy ostatecznej. M. K. (1), a konkretnie w jego imieniu S. B. i M. K. (2), udzielały także pomocy właścicielom nieruchomości w postępowaniach spadkowych, odzyskiwaniu nieruchomości, podziale nieruchomości, współpracowały przy uregulowaniu stanu prawnego dotyczącego działek należących do Skarbu Państwa.

Dnia 4 stycznia 2008 r. K. I. wystąpił od Prezydenta miasta (...) - Delegatury Biura (...) w D. B. w W. z wnioskami o nabycie na własność i przyłączenie w trybie bezprzetargowym nieruchomości sąsiedniej. Dnia 6 lutego 2008 r. K. I. otrzymał odpowiedź na wnioski z dnia 4 stycznia 2008 r., iż wnioskowane nieruchomości nie mogą być przedmiotem zbycia, wobec tego że trwa procedura regulacji stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości. Dnia 7 kwietnia 2008 r. K. I. dokonał płatności na rzecz M. K. (1) tytułem wynagrodzenia za doprowadzenie do nabycia nieruchomości

pierwszej części wynagrodzenia wynikającej z § 3 ust. a) umowy z dnia 19 grudnia 2006 r., tj. wynagrodzenia w wysokości 40 zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości nabytej w formie aktu notarialnego.

Dnia 30 czerwca 2008 r. K. I. zawarł z (...) S.A. aneks nr (...) do umowy nr (...) kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej. Aneks zawierał zmianę § 2 ust. 3 i 4 umowy polegającą na tym, że ww. paragraf umowy otrzymał brzmienie: „3. (...) S.A. stawia do dyspozycji Kredytobiorcy, określony w § 1, kredyt w następującym terminie - od dnia 21 czerwca 2007 r. do dnia 30 września 2008 r. w kwocie 79.543.615,00 zł (siedemdziesiąt dziewięć milionów pięćset czterdzieści trzy tysiące sześćset piętnaście złotych 00/100). 4. Ostateczny termin wykorzystania kredytu upływa z dniem 30.09.2008r.”. Dnia 6 listopada 2008 r. pozwany zawarł z (...) S.A. aneks nr (...) do umowy nr (...) kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej. Aneks zawierał zmianę § 2 ust. 3 i 4 umowy polegającą na tym, że ww. paragraf umowy otrzymał brzmienie: „3. (...) S.A. stawia do dyspozycji Kredytobiorcy, określony w § 1, kredyt w następującym terminie - od dnia 21 czerwca 2007 r. do dnia 30 września 2009 r. w kwocie 79.543.615,00 zł (siedemdziesiąt dziewięć milionów pięćset czterdzieści trzy tysiące sześćset piętnaście złotych 00/100). 4. Ostateczny termin wykorzystania kredytu upływa z dniem 30.09.2009r.”. Dnia 30 grudnia 2009 r. K. I. zawarł z (...) S.A. aneks nr (...) do umowy nr (...) kredytu inwestycyjnego w walucie polskiej. W § 1 aneksu wskazano, iż § 1 ust 1 umowy ulega zmianie i otrzymuje brzmienie: „1. (...) S.A. udziela Kredytobiorcy, na warunkach określonych niniejszą umowa kredytu walucie polskiej w kwocie 19.769.074,33 zł (...)”. § 2 ust. 1 i 3 otrzymały brzmienie: „1. Kredyt udzielony jest na okres od 21 czerwca 2007 r. do 31 grudnia 2011 r.; 3. (...) S.A. stawia do dyspozycji Kredytobiorcy określony w § 1 kredyt w następującym terminie: od dnia 21 czerwca 2007 r. do dnia 30 września 2009 r. w kwocie 19.769.074,33 zł”.

(...) nie mogły zostać zrealizowane w wyniku zakupu przez pozwanego za pośrednictwem powoda i samodzielnie mniejszej ilości działek niż potrzebna dla realizacji, zarówno części mieszkaniowej, jak i komercyjnej inwestycji. W trakcie realizacji zlecenia doszło do konfliktu pozwanego z J. K., która zdecydowanie odmówiła pozwanemu sprzedaży swoich działek, które z uwagi na strategiczne położenie miały warunkować możliwość realizacji inwestycji na części komercyjnej. Również zakładana cena wyjściowa zakupu gruntów rosła i z początkowych 900 zł osiągała w późniejszych terminach 1.500-1.600 zł za metr. Wynagrodzenie powoda nie było uzależnione od ostatecznej ceny metra gruntu, ale od początku wynosiło 120 zł za metr, przy czym warunkiem nabycia kolejnych części wynagrodzenia po 40 zł netto każda, było spełnienie się założeń określonych w umowie. Już w umowie zatem wynagrodzenie powoda ustalone było na około 10% ceny metra gruntu, inaczej niż w przypadku samego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, gdzie % ten oscyluje od 0,5 do 3%. W tym przypadku było wyraźnie wyższe nawet przy początkowym pułapie 40 zł netto za metr nabytej nieruchomości. Strony dodatkowo w aneksie uściśliły, iż płatność kolejnych 40 zł netto uzależniona jest od zawarcia wszystkich umów ostatecznych przenoszących własność na zleceniodawcę, czyli pozwanego. Wobec upływu terminu na jaki umowa została zawarta strony zaprzestały współpracy i nie zawarły także aneksu przedłużającego jej trwanie. Wobec braku realnej perspektywy na realizację inwestycji w założonym terminie pozwany rozpoczął starania o znalezienie innego inwestora i uwolnienia części zainwestowanych środków finansowych oraz uzyskanie środków na spłatę zaciągniętych w (...) S.A. kredytów. Pozwany pozostawił działki na realizację części mieszkaniowej sobie. Natomiast w części komercyjnej rozpoczął rozmowy z (...) S.A. deweloperem, ten jednak zorientował się, że pozwany nie dysponuje wszystkimi działkami, a jednocześnie chcąc zarobić na gruncie położonym w dobrym obszarze inwestycyjnym zakupił strategiczną działkę J. K.. Zakup był możliwy z uwagi na pośrednictwo S. B. i M. K. (2). Spółka (...) S.A. zainteresowana była wyłącznie korzystną odsprzedażą nabytej działki p. (...) i ostatecznie sprzedała ją spółce (...), która prowadziła zaawansowane rozmowy z pozwanym K. I. i ostatecznie nabyła posiadane przez pozwanego grunty na cele komercyjne.

Dnia 5 lutego 2010 r. wydana została ostateczna decyzja Prezydenta miasta (...) nr (...) o warunkach zabudowy, na mocy której ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu, dojazdami i wjazdami oraz infrastrukturą zewnętrzną planowanej do realizacji przy ul. (...) na terenie D. B. (...) W..

Dnia 1 kwietnia 2010 r. wystawiona została faktura VAT nr (...) na kwotę 1.420.561,90 zł. W tym samym dniu M. K. (1) wezwał K. I. do zapłaty ww. faktury. W odpowiedzi pozwany odesłał fakturę, stwierdzając, że wystawiona została

bezpodstawnie. Ponowne wezwanie do zapłaty zostało wysłane K. I. 27 kwietnia 2010 r. Pismem z 11 maja 2010 r. K. I. zakwestionował istnienie zobowiązania wobec M. K. (1) oraz obowiązku zapłaty. M. K. (1) w dniu 15 czerwca 2010 r. wezwał K. I. do wykonania obowiązku niezwłocznego złożenia do Prezydenta miasta (...) wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wielkopowierzchniowego obiektu handlowo-biurowo-usługowego, na nieruchomości położonej w W. na terenie D. B. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu zakupionych przez pozwanego oraz osoby przez niego wskazane. Wezwał także pozwanego do niezwłocznego złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami, garażami podziemnymi, na nieruchomości położonej w W. na terenie D. B. przy ul. (...). Pismem z dnia 24 czerwca 2010 r. pozwany poinformował o braku podstaw do stawianych roszczeń. M. K. (1) w dniu 20 grudnia 2010 r. zawiadomił K. I. do próby ugodowej. Pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na dzień 9 lutego 2011 r. przed Sądem Rejonowy w Koszalinie. W dniu 10 października 2012 r. M. K. (1) wystąpił z powództwem o zapłatę kwoty 93.598,40 zł brutto, tj. wynagrodzenia objętego pkt 3 b) i 3 c) umowy - dwa razy po 40 zł netto x 959 m<sup>(2)</sup>, co dało kwotę 76.720 zł netto powiększoną o 22% VAT. Bezspornym jest, że kwota wynagrodzenia ujęta w pkt 3 a) umowy, tj. 40 zł netto za zawarcie umowy kupna sprzedaży nieruchomości, została uiszczona.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał w oparciu o dokumenty załączone do pozwu i sprzeciwu od nakazu zapłaty, w szczególności umowę z dnia 19 grudnia 2006 r., aneks do tej umowy z dnia 10 kwietnia 2007 r., informacje z ewidencji gruntów, odpis z księgi wieczystej (...), wiadomości e-mail, decyzję Prezydenta miasta (...) z dnia 5 lutego 2010 r., jak też dowody z zeznań świadków: S. B., J. K., M. K. (2), P. K., M. B., W. O., W. Z., Ł. C., M. C., T. C., Z. C., I. U., M. J., T. D. oraz zeznań strony pozwanej w osobie K. I.. Sąd I instancji podkreślił, że strony różniły się w interpretacji ustalonych faktów i ich ocenie prawnej, natomiast nie było zasadniczego sporu, co do ustalonego toku współpracy. Zeznania świadków ocenione zostały jako spójne, wiarygodne, logiczne. Były też zgodne z dokumentami zgromadzonymi w sprawie. Sąd Okręgowy, co do zasady uznał za wiarygodne wszystkie dowody z dokumentów stanowiących podstawę ustalenia stanu faktycznego. Ich treść nie była kwestionowana przez strony, również i sam Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Dokumenty te korelowały z zeznaniami świadków i strony pozwanej pozwalając stworzyć spójny i logiczny obraz stanu faktycznego.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W pierwszym rzędzie za nieuzasadniony uznany został najdalej idący zarzut nieważności umowy z 19 grudnia 2006 r. Umowa ta nie miała charakteru umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Była również ważnie zawarta i wykonywana. Przedmiotem umowy z 19 grudnia 2006 r. było świadczenie przez M. K. (1) na rzecz K. I. usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup>, w skład której miały wchodzić działki gruntu położone w W. T. w rejonie ulic (...), z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty biurowo-handlowo-usługowe, obiekty wielko powierzchniowe - o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. W ocenie Sądu Okręgowego była to umowa nienazwana z elementami umowy podobnej do zlecenia o świadczenie kompleksowych usług mających na celu doprowadzenie do zakupu ściśle określonych nieruchomości, a nie umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Stosownie do treści art. 750 k.c. do umów o świadczenie usług nie objętych odrębnymi przepisami stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu, zatem przepisy art. 734 i nast. k.c. znajdowały zastosowanie do oceny umowy łączącej strony obok jej szczególnych zapisów wprowadzonych przez same strony, przede wszystkim dotyczących odpłatności zlecenia i wymagalności poszczególnych części wynagrodzenia. Zgodnie z art. 734 § 1 i 2 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. W braku odmiennej umowy zlecenie obejmuje umocowanie do wykonania czynności w imieniu dającego zlecenie. Przepis ten nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa. Sąd I instancji podkreślił, że jedną umową zlecenia objąć można zlecenie większej, a nawet nieustalonej liczby czynności prawnych. Podobnie szeroko należy pojmować „określenie” zleconych czynności. Zależnie od sytuacji może nieraz wystarczyć określenie tylko rodzaju czynności. „Określoną czynnością” prawną może być - w zależności od woli stron - pojedyncza czynność prawna, ale mogą to być również czynności prawne oznaczone rodzajowo i w dodatku powtarzalne. Nietrafny był również zarzut pozwanego, że umowa z dnia 19 grudnia 2006 r. jest nieważna ponieważ powód jej nie podpisał. W umowie jako strona przyjmująca

zlecenie wskazany jest powód, ale pod treścią umowy brak jest jego podpisu. Brak podpisu powoda nie oznaczał, że umowa nie została zawarta. Podpisana jest inna osoba - S. B., co do osoby której, jako przedstawiciela powoda nie było kontrowersji od momentu negocjacji poprzez cały okres realizacji umowy. Była ona również umocowana do wykonywania czynności mających za przedmiot realizację umowy stron. Powód zawarł również umowę z S. B. i M. K. (2) o świadczenie usług w ramach zawartej dnia 19 grudnia 2006 r. umowy z K. I., udzielając im tym samym pełnomocnictwa do działania w swoim imieniu. Pozwany od samego początku współpracy wiedział o istnieniu pełnomocnictwa dla ww. osób i nie kwestionował tego.

Oceniając zasadności żądania zasądzenia kwoty objętej pozwem, Sąd Okręgowy podniósł, że nie zasługiwały z kolei na uwzględnienie twierdzenia powoda, że skoro przedmiotem umowy nie było już pośrednictwo przy uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uzyskaniu pozwolenia na budowę, to wynagrodzenie powoda określone w umowie przysługiwało już z tytułu samego nabycia własności nieruchomości przez pozwanego. Jedynie termin wymagalności dwóch ostatnich rat wynagrodzenia został przesunięty w czasie, do momentu spełnienia się wskazanych w § 3 umowy zdarzeń. W ocenie Sądu I instancji ujęte w § 3 są nie raty wynagrodzenia, których jedynie termin płatności został przesunięty w czasie, ale poszczególne jego części, do których prawa za każdym razem powód musi nabyć. Wynagrodzenie za nabycie nieruchomości zakupionych przy udziale powoda w kwocie 40 zł za metr kwadratowy netto zostało ujęte w § 3 a) i zostało uiszczone. Gdyby prawo do nabycia kolejnych „rat” wynagrodzenia uzależnione było już od zawarcia aktu notarialnego, to bezprzedmiotowe byłoby wyszczególnianie ppkt b) i c) w § 3. Prawo do nabycia dalszych części wynagrodzenia uwarunkowane zostało zaistnieniem konkretnych zdarzeń w określonym terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2008 r. uzyskaniem prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy na część mieszkaniową oraz komercyjną (obu łącznie), a kolejna część uzyskaniem prawomocnego pozwolenia na budowę również na część mieszkaniową i komercyjną łącznie. Zdaniem Sądu Okręgowego brak było podstaw do żądania wynagrodzenia przez powoda z uwagi na nieosiągnięcie celu umowy z dnia 19 grudnia 2006 r. w terminie w niej określonym, tj. do dnia 31 grudnia 2008 r., w którym to czasie nie doszło do realizacji umowy i tym samym do nabrania praw do wynagrodzenia określonego w ppkt b) i c) § 3 umowy przez powoda. Powód podnosił, że dochodził jedynie części roszczenia, jakie przysługiwało mu wobec pozwanego, bowiem doprowadził on do nabycia przez pozwanego wielu działek, natomiast roszczenie dochodzone pozwem obejmuje wyłącznie dalszą część wynagrodzenia ustalonego w pkt b) i c) w § 3 umowy - działki nr (...) z obrębem (...) w W. o powierzchni 959 m<sup>2</sup> (kwota 40 zł netto z tytułu nabycia przez pozwanego własności tej działki ujęta w pkt a) § 3 umowy została uiszczona). Nie sposób było zgodzić się ze stanowiskiem powoda, że roszczenia z umowy nadal istnieją, bowiem zgodnie z § 6 umowy z dnia 19 grudnia 2006 r. umowa ta wygasła z dniem 31 grudnia 2008 r., tj. wraz z upływem wyznaczonego terminu. Sąd I instancji nie podzielił poglądu powoda, że wygaśnięcie umowy oznaczało tylko ustanie po stronie powoda obowiązku dalszego wykonywania umowy, tj. pośredniczenia w nabywaniu przez pozwanego nieruchomości. Postanowienia umowne o terminie obowiązywania tej umowy i celu wspólnie przez strony założonym wpływały na prawną możliwość domagania się przez powoda wynagrodzenia za wykonaną część umowy, proporcjonalnie do rezultatu. Powód nie wyjaśnił, w jaki sposób pozwany miał samodzielnie zrealizować cel umowy, tj. nabyć grunty ponad obszar 58 tys. m<sup>2</sup> bez współdziałania z powodem i dlatego miałyby nadal powodowi przysługiwać wynagrodzenie za zrealizowanie celu umowy już przez samego pozwanego, nawet w odległej przyszłości, mimo braku jego współdziałania w dalszej realizacji umowy. Sytuacja taka miała zresztą miejsce w niniejszej sprawie. Ponadto, w niniejszej sprawie to podmiot trzeci jakim jest nowy inwestor (...) uzyskał decyzje i pozwolenia na budowę na część komercyjną nieruchomości. Pozwany natomiast nadal nie dysponuje całością gruntów i kompletem dokumentacji określonych umową na części mieszkaniowej. Umowa miała być wykonywana w okresie do dnia 31 grudnia 2008 r. i z tym dniem wygasła. W okresie trwania umowy powód miał wykonać wszelkie objęte nią czynności tak, aby doprowadzić do realizacji celu umowy, czyli wybudowania centrum biurowo-handlowo-usługowego i osiedla mieszkaniowego, do czego nie doszło ponieważ pozwany zakupił niewiele więcej niż połowę planowanego areалу nieruchomości. Niewykonanie wszystkich przewidzianych umową czynności w okresie trwania umowy, brak realizacji celu umowy (§ 1 i 3 umowy) oznaczało, że powód nie nabrał prawa do dalszego wynagrodzenia po dniu wygaśnięcia umowy. Powód domagał się całości wynagrodzenia przewidzianego w umowie za nabycie działki nr (...) mimo, iż nie wykonał umowy. W przedmiotowej umowie mowa jest o zakupie około 100.000 m<sup>2</sup>, podczas, gdy doszło do zakupu tylko 58 000 m<sup>2</sup>. Niewykonanie

umowy skutkowało brakiem uprawnienia do otrzymania wynagrodzenia. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby niewykonanie umowy było spowodowane inną przyczyną niż jego własny brak skutecznego i efektywnego działania. Jednocześnie Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanego w kwestii, aby S. B. i M. K. (2) nie wykonywały w ogóle czynności z zakresu objętego umową. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że ww. osoby aktywnie angażowały się w realizację podjętego projektu, miały stosowną wiedzę, która ułatwiała im podejmowanie konkretnych czynności polegających na przeprowadzaniu z przyszłymi potencjalnymi kontrahentami pozwanego rozmów wstępnych dotyczących sprzedaży poszczególnych działek, umawianiu spotkań stron przyszłych umów i udziału w prowadzonych negocjacjach, a także pomocy przy podejmowaniu czynności mających na celu rozwiązanie kwestii prawnych związanych z nieruchomościami. Trudno było zatem dać wiarę pozwanemu, iż strona powodowa nie realizowała umowy.

Sąd I instancji zgodził się z pozwanym co do tego, że brak realizacji umowy w terminie w niej określonym spowodował, że nie osiągnięto celu umowy, czyli przeprowadzenia inwestycji zarówno mieszkaniowej, jak i komercyjnej. Istotne było, aby w terminie obowiązywania umowy dokonać zakupu planowanej ilości nieruchomości, ponieważ tylko w takim wypadku realne było przeprowadzenie inwestycji i osiągnięcie celu gospodarczego. Celowo określono datę, do której miała obowiązywać umowa - była to data zakończenia przygotowania prawnego inwestycji, gdyż wiązało się to z celem gospodarczym i zapewnieniem finansowania. Wszystkie warunki po stronie pozwanego były spełnione, posiadał środki finansowe na realizację tego celu, ale musiał wywiązywać się z określonych terminów, przedstawić komplet nabytych nieruchomości, czyli około 100.000 m<sup>2</sup>, a nie zaledwie 58.000 m<sup>2</sup>. Niewywiązanie się przez powoda z zapisów umowy skutkowało koniecznością zmiany przez pozwanego całej strategii gospodarczej dla tego przedsięwzięcia, a przede wszystkim zmianą terminów wykorzystania przyznanego kredytu inwestycyjnego, ograniczeniem kwoty uzyskanego kredytu, zmianą zakresu przedsięwzięcia. Zmiana ta spowodowała pogorszenie warunków kredytowania a przede wszystkim konieczność szybkiej spłaty wykorzystanego w części kredytu inwestycyjnego, bez zapewnienia źródła spłaty, gdyż cel na jaki został zaciągnięty kredyt, nie został osiągnięty. Cel gospodarczy inwestycji nie został osiągnięty do dzisiaj. Zgodnie z projektem planu zagospodarowania przestrzennego z września 2007 r. warunkiem i wymogiem dla części „komercyjnej”, czyli wybudowania centrum biurowo-handlowo-usługowego jest m.in. zapis o minimalnej powierzchni działki budowlanej: 45.000 m<sup>2</sup>. Takiego celu nie osiągnięto z uwagi na niewykonanie umowy przez powoda. Analiza umowy prowadziła zatem do wniosku, że powód nie nabrał prawa do wynagrodzenia ponieważ nie został zrealizowany § 3 b umowy z 19 grudnia 2006 r. Nie został także zrealizowany § 3 c umowy. W okresie obowiązywania umowy ani po nim inwestor nie mógł wystąpić o pozwolenie na budowę obiektu wielkopowierzchniowego, gdyż nie doprowadzono do nabycia minimalnej działki pod zabudowę komercyjną 45.000 m<sup>2</sup>. Doszło jedynie do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy na obiekty mieszkalne. Działka nr (...), co do której powód domaga się wynagrodzenia, została nabyta przez pozwanego od rodziny J. w trakcie trwania umowy z 19 grudnia 2006 r., jednak nie zaistniały zdarzenia, od których umowa uzależniała powstanie roszczenia w zakresie wypłaty dalszych części wynagrodzenia. Wszystkie warunki określone w § 1, § 3 i § 6 należy czytać łącznie i interpretować zapisy umowy zgodnie z jej celem znanym obu stronom już w dacie jej zawierania.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy oddalił powództwo mając na względzie przepisy art. 734 k.c. w zw. z art. 750 k.c., art. 65 k.c. i art. 353 k.c. O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając go w całości.*** Orzeczeniu zarzucił:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, że:

a/ celem zawarcia umowy z 19 grudnia 2006 r. był cel inwestycyjny i został on zawarty w § 1 tej umowy, tj. celem umowy było wybudowanie przez pozwanego na zakupionym terenie obiektu biurowo-handlowo-usługowego oraz obiektu mieszkaniowego w terminie do 31 grudnia 2008 r., podczas gdy celem zawarcia tej umowy było świadczenie usług przez powoda polegających tylko na doprowadzeniu do nabycia przez pozwanego w terminie do 31 grudnia 2008 r. nieruchomości o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup> w miejscu wskazanym w umowie,

b/ pozwany zamierzał na zakupionych działkach zrealizować do 31 grudnia 2008 r. inwestycje polegające na budowie obiektu biurowo-handlowo-usługowego oraz obiektu mieszkaniowego, podczas gdy pozwany jedynie zamierzał nabyć działki o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty biurowo-handlowo-usługowe i od początku nie planował realizowania na tych działkach inwestycji, a zamierzał odsprzedać je innemu inwestorowi z zyskiem, co też uczynił,

c/ plany inwestycyjne pozwanego nie mogły zostać zrealizowane w wyniku zakupu do 31 grudnia 2008 r. mniejszej ilości działek niż potrzebna była do realizacji każdej z ww. inwestycji, podczas gdy:

- niemożliwość zakupu przez pozwanego większej powierzchni działek wynikała wyłącznie z konfliktu pozwanego z J. K. (właścicielką kluczowych działek o powierzchni ponad 17.200 m<sup>2</sup>), który powstał 10 kwietnia 2007 r., tj. na 19 miesięcy przed okresem wygaśnięcia umowy;

- do 31 grudnia 2008 r. przy udziale powoda pozwany zakupił działki o powierzchni 63.373,75 m<sup>2</sup> (a przy zakupie działek J. K. w kwietniu 2007 r. byłoby zakupionych ponad 80.500 m<sup>2</sup>) i w tym zakresie powód wykonał umowę z 19 grudnia 2006 r.;

- pozwany mógł wystąpić z wnioskiem o decyzję o warunkach zabudowy dla każdej z inwestycji (obiekt mieszkaniowy i obiekt biurowo-handlowo-usługowy) niezależnie od ilości nabytych działek już następnego dnia po podpisaniu umowy z 19 grudnia 2006 r., czego nie uczynił do 31 grudnia 2008 r.;

- pozwany nie planował prowadzenia samodzielnie inwestycji biurowo-handlowo-usługowej, a wyłącznie odsprzedaż działek pod tą inwestycję z zyskiem osobom trzecim i cel ten zrealizował;

- inwestor, który nabył działki od pozwanego oraz J. K. uzyskał pozwolenia na budowę odnośnie części biurowo-handlowo-usługowej i realizuje już inwestycję pod nazwą (...);

- pozwany jest właścicielem nieruchomości pod budowę inwestycji mieszkaniowej i uzyskał decyzję o warunkach zabudowy, co umożliwia pozwanemu wystąpienie o pozwolenie na budowę, czego pozwany nie czyni,

d/ powód nie wykonał umowy i nie wykazał, aby niewykonanie tej umowy było spowodowane inną przyczyną niż jego własny brak skuteczności i efektywnego działania, podczas gdy powód w całości wykonał umowę w zakresie dotyczącym nabycia przez pozwanego działki nr (...), a ponadto powód doprowadził do nabycia przez pozwanego wraz ze wskazaną przez niego osobą trzecią łącznie 63.373,75 m<sup>2</sup> (a przy zakupie działek J. K. w kwietniu 2007 r. byłoby zakupionych ponad 80.500 m<sup>2</sup>) z ok. 100.000 m<sup>2</sup>, a przede wszystkim tylko i wyłącznie zachowanie pozwanego nie pozwoliło na nabycie pozostałych działek (ponad 63.373,75 m<sup>2</sup>), w tym działek J. K.,

e/ wynagrodzenie za usługi związane z nabyciem nieruchomości komercyjnych (takie nabywał pozwany) oscyluje pomiędzy 0,5% do 3% ceny metra kwadratowego gruntu, podczas gdy ceny te są znacznie wyższe, często przekraczają i 10% wartości nabywanego gruntu,

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego materiału dowodowego, z przekroczeniem zasad logiki, wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, w szczególności uznanie, że:

a/ w umowie z 19 grudnia 2006 r. zapisano, że jej celem było wybudowanie przez pozwanego na zakupionym terenie obiektu biurowo-handlowo-usługowego oraz obiektu mieszkaniowego w terminie do 31 grudnia 2008 r., podczas gdy taki cel umowy nie wynika z żadnego z zapisów umowy,

b/ powód spełnił wszystkie warunki z umowy, podczas gdy z winy pozwanego nie doszło do nabycia działek od J. K., co dalej skutkowało wniesieniem odwołania przez J. K. od decyzji o warunkach zabudowy na budowę obiektu



mieszkalnego, a przede wszystkim pozwany nie wystąpił z wnioskiem o warunki zabudowy dla obiektu biurowo-handlowo-usługowego,

c/ warunkiem i wymogiem uzyskania dla części „komercyjnej”, czyli wybudowania centrum biurowo-handlowo-usługowego było posiadanie minimum 45.000 m<sup>2</sup>, co wynikało z projektu planu zagospodarowania przestrzennego z września 2007 r., podczas gdy strony zawarły umowę 19 grudnia 2006 r. przed opracowaniem tego projektu planu zagospodarowania przestrzennego,

3/ naruszenie art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. oraz art. 229 k.p.c. polegające na uznaniu, że w odniesieniu do części biurowo-handlowo-usługowej inwestycji (do której należy działka nr (...)) nie zostały spełnione przesłanki do wypłaty pozostałej części wynagrodzenia w wysokości 80 zł/m<sup>2</sup> powierzchni działki, podczas gdy przesłuchiwany w charakterze strony pozwany przyznał, że na część biurowo-handlowo-usługową została wydana decyzja warunkująca wypłatę wynagrodzenia powodowi, tj. decyzja o warunkach zabudowy i decyzja o pozwoleniu na budowę,

4/ niezastosowanie art. 227 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c., art. 224 k.p.c. i nieprzeprowadzenie dowodów, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności niedopuszczenie i nieprzeprowadzenie zgłoszonego w piśmie powoda z 2 lutego 2015 r. dowodu z zeznań świadków M. K. (2) i S. B. na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy,

5/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia nieodpowiadającego wymogom przewidzianym w tym przepisie, w szczególności niewyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia, a mianowicie braku rozważań prawnych odnośnie art. 93 k.c., pomimo że powód w pozwie i w toku postępowania wskazywał na zastosowanie tego przepisu w niniejszej sprawie, a zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa,

6/ naruszenie art. 354 § 1 k.c. poprzez ocenę, że powód wykonał umowę nienależycie wobec nabycia przez pozwanego mniejszej powierzchni działek, podczas gdy z umowy nie wynikało, że pozwany musi zakupić działki o powierzchni 100.000 m<sup>2</sup>, a jedynie działki o powierzchni około 100.000 m<sup>2</sup>, a ponadto cena była uzależniona od nabycia każdego metra kwadratowego gruntu, a nie wszystkich działek o powierzchni 100.000 m<sup>2</sup>, tym samym obszar działek nabytych przez pozwanego był wystarczający do realizacji celu gospodarczego zobowiązania, jakim było nabycie przez pozwanego terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz budowę obiektu biurowo-handlowo-usługowego,

7/ naruszenie art. 65 § 1 i § 2 k.c. polegające na błędnej wykładni umowy łączącej strony, nieuwzględnienie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy i oparcie się jedynie na literalnym jej brzmieniu, a w rezultacie nieprawidłową ocenę, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, w szczególności wobec:

a/ uznania, że prawo powoda do uzyskania dalszych części wynagrodzenia uwarunkowane zostało uzyskaniem czterech prawomocnych decyzji administracyjnych (tj. dwóch decyzji o warunkach zabudowy, a następnie dwóch decyzji o pozwoleniu na budowę) w terminie do 31 grudnia 2008 r., podczas gdy umowa nie zawierała takiego zapisu, a ponadto okoliczności, w jakich została zawarta umowa oraz zasady współzycia społecznego nakazują uznać, że wystarczającym do wypłaty pełnego wynagrodzenia było, ażeby do nabycia działek doszło w okresie wskazanym jako czas obowiązywania umowy, a następnie spełniły się warunki dotyczące uzyskania prawomocnych decyzji administracyjnych w dowolnym czasie (termin uzyskania decyzji nie był w umowie określony), albowiem uzyskanie dwóch decyzji administracyjnych w odniesieniu do każdej z dwóch części inwestycji było zależne tylko i wyłącznie od woli pozwanego, niezależnie od woli powoda, a dodatkowo nabycie działek i uzyskanie dwóch decyzji w tak krótkim czasie było mało realne z uwagi na czas trwania procedur administracyjnych oraz rozmiar i skalę planowanych inwestycji,

b/ uznania, że celem umowy był cel inwestycyjny i nie został on osiągnięty, podczas gdy z treści umowy wynika, że celem umowy z 19 grudnia 2006 r. było tylko i wyłącznie doprowadzenie do nabycia działek w terminie do 31 grudnia 2008 r., co wynika wprost z § 1 umowy, a nie uzyskanie czterech prawomocnych decyzji administracyjnych, czy przeprowadzenie w tym czasie dwóch inwestycji, a ponadto okoliczności w jakich została zawarta umowa, uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla części mieszkaniowej, oraz częściowa zapłata wynagrodzenia przez pozwanego (w kwocie 40 zł/m<sup>2</sup> powierzchni nabytych działek) wskazują, że zgodnym zamiarem stron było, ażeby wynagrodzenie należne było powodowi także w przypadku nabycia działek o mniejszej powierzchni,

c/ uznania, że zapisy umowy dawały powodowi prawo do pozostałej części wynagrodzenia tylko wówczas, gdy pozwany nabył 100.000 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości, podczas gdy umowa nie zawiera takiego warunku - § 1 umowy stanowił, że: „około 100.000 metrów kwadratowych”,

d/ uznanie, że zbycie przez pozwanego skupionych działek innemu podmiotowi i nieuzyskanie przez pozwanego decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę sprawiają, że powód nie może domagać się od pozwanego pozostałej części wynagrodzenia za działkę nr (...), podczas gdy w sytuacji uzyskania pozwolenia na budowę na tej działce spełnione zostały warunki do wypłaty pozostałej części wynagrodzenia za działkę nr (...) określone w § 3 pkt b) i pkt c) umowy,

e/ uznanie, że wygaśnięcie umowy z dniem 31 grudnia 2008 r. pozbawia powoda żądania wynagrodzenia za nabyte przez pozwanego działki w terminie do 31 grudnia 2008 r. w przypadku spełnienia się warunków wypłaty tego wynagrodzenia po 31 grudnia 2008 r., podczas gdy wolą stron była wypłata powodowi pozostałej części wynagrodzenia po ziszczeniu się warunków, tj. uzyskania prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy (druga część wynagrodzenia) i następnie uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę (trzecia część wynagrodzenia), niezależnie od terminu spełnienia się każdego z tych warunków,

8/ naruszenie art. 93 § 1 k.c. poprzez jego pominięcie i oddalenie powództwa z uwagi na to, że w czasie trwania umowy (do 31 grudnia 2008 r.) nie zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o pozwoleniu na budowę i z tego względu wynagrodzenie dla powoda jest nienależne, podczas gdy pozwany przyjął na siebie obowiązek niezwłocznego wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie z wnioskami o wydanie pozwolenia na budowę i obowiązków tych nie wykonał, co oznacza, że pozwany przeszkodził w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego w ziszczeniu się warunku i w związku z tym nastąpiły skutki takie, jakby warunek ten się ziścił.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 93.598,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty;

- zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za I i II instancję, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

- ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację z dnia 18 stycznia 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz obciążenie powoda całością kosztów postępowania odwoławczego, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Wyrok Sądu I instancji jest prawidłowy, odpowiada bowiem prawu. Sąd Apelacyjny upatruje jednak podstaw oddalenia powództwa w innej argumentacji niż przedstawiona przez Sąd Okręgowy.

W sprawie, w toku postępowania przed Sądem I instancji, przeprowadzone zostało obszerne postępowanie dowodowe, co związane było z wielością kwestii podnoszonych przez obie strony postępowania, w szczególności przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty i piśmie procesowym z 7 października 2013 r. oraz przez powoda w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty i w piśmie procesowym z 6 listopada 2013 r. Znalazło to też odzwierciedlenie w ustaleniach i rozważaniach zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Pierwszoplanowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a tym samym i apelacji powoda, miało ustalenie charakteru prawnego umowy zawartej przez strony 19 grudnia 2006 r. W piśmie procesowym z 7 października 2013 r. pozwany podniósł zarzut nieważności ww. umowy, która jego zdaniem miała charakter umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, a ani powód, ani inne osoby wskazane przez powoda nie miały uprawnień do obrotu nieruchomościami. W konsekwencji umowę należało uznać za nieważną z uwagi na sprzeczność z ustawą - art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.; dalej jako u.g.n.). Strona powodowa w piśmie z 6 listopada 2013 r. w pierwszym rzędzie wskazała, że zarzut nieważności umowy z uwagi na nieposiadanie odpowiedniej licencji przez powoda był spóźniony, bowiem winien zostać podniesiony już w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Nadto wskazała, że umowa z 19 grudnia 2006 r. nie miała charakteru umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a była inną umową, zawartą zgodnie z wynikającą z art. 353<sup>1</sup> k.c. zasadą swobody umów. Zdaniem powoda nie każda umowa mająca za przedmiot doradztwo (pomoc) w nabywaniu nieruchomości na rzecz zleceniodawcy przez zleceniobiorcę jest umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa z 19 grudnia 2006 r. była umową o współpracy, której zakres obejmował szereg usług, których nie wykonuje pośrednik w obrocie nieruchomościami. Sąd Okręgowy przychylił się do stanowiska M. K. (1) i uznał, że umowa zawarta przez strony była umową nienazwaną z elementami umowy podobnej do zlecenia o świadczenie kompleksowych usług mających na celu doprowadzenie do zakupu ściśle określonych nieruchomości.

Na wstępie wskazać należało, że w modelu apelacji pełnej sąd drugiej instancji w zasadzie rozpatruje sprawę ponownie i nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego. Wiąza go tylko zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego (por. uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Kwestia właściwej kwalifikacji prawnej umowy, z której powód wywodził swoje roszczenia, niewątpliwie należy do kwestii materialnoprawnych, podlegała zatem ocenie sądu odwoławczego z urzędu. Na marginesie jedynie zauważyć należało, że w niniejszym przypadku, jakkolwiek zaskarżone orzeczenie było niekorzystne dla powoda, to akurat w kwestii kwalifikacji prawnej umowy z 19 grudnia 2006 r. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko apelującego.

Nie można było zgodzić się z powodem, że podniesiony przez stronę pozwaną zarzut nieważności umowy łączącej strony z uwagi na niespełnianie przez M. K. (1) wymogów określonych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami był spóźniony i w związku z tym nie powinien być w ogóle rozważany. Przede wszystkim wskazany przez powoda art. 503 § 1 k.p.c. dotyczy zarzutów, które pod rygorem utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, tj. zarzutów o charakterze procesowym, np. art. 202 zdanie pierwsze k.p.c., art. 202<sup>1</sup> k.p.c., art. 1165 § 1 k.p.c., nie zaś zarzutów materialnoprawnych. Określona w powyższym przepisie prekluzja dotyczy zaś spóźnionych twierdzeń i dowodów. To samo spostrzeżenie odnosi się do art. 207 § 6 k.p.c.

Podział umów na nazwane i nienazwane ma przede wszystkim to znaczenie, że pozwala na ustalenie regulacji prawnej właściwej dla danego kontraktu. Umowy nazwane to umowy o ustawowo określonych cechach, tzn. ich essentialia negotii (elementy przedmiotowo istotne) są objęte przepisami ustawy. Podstawowym celem wyróżnienia umów nazwanych jest wskazanie na nich regulację prawną, bowiem zakwalifikowanie danej umowy do określonego typu umowy nazwanej powoduje, że stosuje się do niej zespół przepisów właściwych dla tego typu umowy. Z jednej strony stanowi to ułatwienie dla kontrahentów przy kształtowaniu treści umowy, mogą oni bowiem poprzestać na określeniu koniecznych elementów danej czynności prawnej, a w pozostałym zakresie zastosowanie będą miały uregulowania

ustawowe zawarte w zespole przepisów stosowanych do danego typu umowy, z drugiej jednak, jeżeli określone przepisy mają charakter *ius cogens*, to strony umowy nie mogą danej kwestii uregulować w odmienny sposób bez narażenia się na zarzut sprzeczności z ustawą. Z kolei umowa nienazwana to umowa, której treść nie jest przewidziana przez żadną z postaci umów nazwanych. Dopuszczalność zawierania umów nienazwanych wynika z zasady swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.), jakkolwiek zaznaczyć jednocześnie należy, że zasada ta odnosi się również do umów nazwanych, z tym, że w tym przypadku swoboda stron odnosi się do przepisów o charakterze dyspozytywnym.

Zakwalifikowanie danej umowy do określonego typu umowy nazwanej następuje w oparciu o elementy przedmiotowo istotne treści czynności prawnej (tzw. *essentialia negotii*). To te składniki konstytuują i indywidualizują czynność prawną i bez nich czynność prawna danego typu nie mogłaby dojść do skutku.

W stanie prawnym obowiązującym w dacie zawierania umowy z 19 grudnia 2006 r. i w związku z tym mającym zastosowanie w niniejszej sprawie - zgodnie z treścią art. 180 ust. 4 u.g.n. - przez umowę pośrednictwa pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3 u.g.n., 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. Według art. 180 ust. 1 u.g.n. 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. Z kolei zgodnie z art. 179 ust. 1 u.g.n. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami stanowi działalność zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (ust. 2). Przedsiębiorcy mogą prowadzić działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami (ust. 3).

W świetle powyższego stwierdzić należało, że w stanie prawnym obowiązującym w dacie zawierania umowy z 19 grudnia 2006 r. umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiła typ umowy nazwanej unormowanej w przepisach art. 179-183 u.g.n. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008/1/14 oraz z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 346/14, LEX nr 1677755). Elementy, które indywidualizują tę umowę wskazane zostały w art. 180 ust. 4 u.g.n., tzn. z jednej strony pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3 u.g.n. zobowiązuje się do dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umów określonych w art. 180 ust. 1 u.g.n., a z drugiej strony zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie i podzielanym przez Sąd Apelacyjny w składzie niniejszym stanowiskiem, umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawarta z osobą niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, OSNC 2011/10/113 oraz z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12, LEX nr 1238135). Ustawodawca uznał, że z uwagi na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, wagę i znaczenie przedmiotu transakcji, należy powierzyć czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami licencjonowanym pośrednikom. Jednocześnie dokonał penalizacji prowadzenia działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadania odpowiedniej licencji (art. 198 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 u.g.n.).

Z § 1 umowy z 19 grudnia 2006 r. wynikało, że zleceniodawca (pozwany) zlecił a zleceniobiorca (powód) przyjął zlecenie w świadczeniu usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o powierzchni ok. 100.000 m<sup>2</sup>, w skład której wchodzi działki gruntu położone w W. T. w rejonie ulic (...), z przeznaczeniem pod zabudowę - mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty biurowo-handlowo-usługowe, obiekty wielopowierzchniowe - o powierzchni powyżej 2.000 m<sup>2</sup>. Jednocześnie strony postanowiły, że zleceniobiorca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych w imieniu zleceniodawcy, w tym w szczególności nie może zaciągać zobowiązań, ani podpisywać jakichkolwiek umów oraz innych dokumentów w imieniu zleceniodawcy - chyba, że

otrzyma od zleceniodawcy oddzielny dokument pełnomocnictwa uprawniający go do powyższych działań, wyraźnie wymienionych w treści pełnomocnictwa (§ 2 ust. 2 umowy).

W świetle powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ulegało żadnej wątpliwości, że umowa z 19 grudnia 2006 r. winna zostać zakwalifikowana jako umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bowiem powód zobowiązał się w niej do podjęcia działań (świadczenia usług, przy czym, jak wynikało z § 2 ust. 2 umowy miały to być działania o charakterze czynności faktycznych) zmierzających do zawarcia przez pozwanego umów nabycia określonych w umowie nieruchomości w zamian za ustalone wynagrodzenie (§ 3 umowy). Odpowiadało to niemal dokładnie definicji umowy pośrednictwa zawartej w art. 180 ust. 4 u.g.n., a tym samym pozwalało uznać, że umowa z 19 grudnia 2006 r. odpowiadała normatywnemu typowi umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Podlegała ona zatem przepisom art. 179-183 u.g.n., czego konsekwencją było to, że zleceniobiorcą - pośrednikiem musiała być osoba fizyczna spełniająca wymagania określone w art. 182 u.g.n., której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa, ewentualnie przedsiębiorca prowadzący działalność w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, jeżeli czynności z tego zakresu będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. W sprawie bezsporne było, że powyższe wymogi podmiotowe w przypadku umowy z dnia 19 grudnia 2006 r. nie zostały spełnione, bowiem M. K. (1) ani nie posiadał licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami, ani nie zachodziły okoliczności wskazane w art. 179 ust. 3 u.g.n.

Powyższe rozważania prowadziły jednocześnie do wniosku, że nietrafne było stanowisko Sądu Okręgowego, jak i samego powoda, że umowa z 19 grudnia 2006 r. miała charakter umowy nienazwanej. Stanowisko strony powodowej co do charakteru ww. umowy było przy tym niekonsekwentne i zmieniało się z zależności od potrzeb procesowych powoda. W przypadku kwestionowania zarzutu pozwanego nieważności umowy, powód chcąc uzasadnić tezę, że umowa z 19 grudnia 2006 r. była umową nienazwaną o współpracy, podnosił, że zakres czynności przez niego podejmowanych był bardzo szeroki, dotyczył również działań inwestycyjnych pozwanego, „w których powód miał uczestniczyć i uczestniczył”, a wypłata wynagrodzenia powoda uwarunkowana była od czynności inwestycyjnych pozwanego. Tymczasem w pozwie, uzasadniając zasadność dochodzenia pozostałej części wynagrodzenia wskazywał, że: „Przedmiotem umowy było świadczenie usług polegających na doprowadzeniu do nabycia przez pozwanego nieruchomości wymienionych w umowie. Obowiązki powoda nałożone umową kończyły się z chwilą nabycia przez pozwanego (osobę trzecią) ostatniej z nieruchomości. Ponieważ przedmiotem umowy nie było pośrednictwo przy uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz przy uzyskaniu pozwolenia na budowę, wynagrodzenie powoda określone w umowie przysługiwało już z tytułu samego nabycia własności nieruchomości przez pozwanego.” (k. 8 in fine - 9); „Wysokość wynagrodzenia za wykonanie umowy uzależniona była wyłącznie od rezultatu rozumianego jako nabycie przez pozwanego nieruchomości o określonej powierzchni. Jak wcześniej wskazano zakres czynności powoda związanych z umową nie obejmował żadnych działań po nabyciu nieruchomości przez pozwanego.” (k. 11). Stanowisko to znajduje też jednoznaczne odzwierciedlenie w zarzucie 1.1 apelacji (k. 678-679).

W świetle powyższego argumentację powoda podnoszoną dla wykazania, że umowa z 19 grudnia 2006 r. była umową nienazwaną o współpracy uznać należało za nieprzekonującą i przede wszystkim sprzeczną z treścią przedmiotowej umowy.

Przedstawione rozważania prowadziły zatem do wniosku, że umowę z 19 grudnia 2006 r. na podstawie art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 179-183 u.g.n. należało uznać za nieważną jako sprzeczną z ustawą, co czyniło roszczenie powoda - wywodzone z ww. umowy - nieusprawiedliwionym co do samej zasady. Nie mogło ono zostać także uwzględnione na jakiegokolwiek innej zasadzie (podstawie), tak z przyczyn prawnych (nieważna umowa z 19 grudnia 2006 r. nie mogła „przekształcić się” w jakiś ważny stosunek prawny - por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CNP 78/12, LEX nr 1365706), jak i faktycznych (brak materiału dowodowego do rozważenia ewentualnie innych podstaw prawnych żądania).

W tych okolicznościach odnoszenie się do zarzutów powoda szeroko przedstawionych i umotywowanych w apelacji uznać należało za zbędne, nie mogły bowiem one w żaden sposób wpłynąć na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy.

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

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Robert Obrębski Maciej Dobrzyński Paulina Aslanowicz