

Sygn. akt V ACa 821/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 sierpnia 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO del. Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Katarzyna Iwanicka

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2020 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. O.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 lipca 2019 roku, sygn. akt II C 716/17

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Z. O. na rzecz (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Joanna Piwowarun-Kołąkowska Ewa Kaniok Bogdan Świerczakowski

**Sygn. akt V ACa 821/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 lipca 2017 r. skierowanym przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W., Z. O. wniósł o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanego kwoty 205.071,75 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 20 maja 2008 r. pozwany zawarł z Agencją (...) umowę pośrednictwa, mającą na celu sprzedaż pozwanemu działki położonej przy ul. (...) w W.. Powód twierdził, że pomimo treści zapisów umownych, w rzeczywistości intencją stron było to, by za pokazaną przez pośrednika nieruchomość, należąca była już zawsze prowizja. Powód wyjaśnił, że z tego tytułu została wystawiona faktura w związku z pkt 3 § 8 umowy na kwotę 205.071,75 zł tytułem prowizji z umowy z dnia 20 maja 2008 r. Pomimo, iż umowa została zawarta na czas określony, transakcja była dalej procedowana i aż do 2013 r. strony współpracowały w sprawie przedmiotu niniejszego pozwu. Powód przyznał, że umowa została zawarta do końca 2014 r., a transakcja zakupu nastąpiła 23 stycznia 2015 r., zarzucił

jednak, że było to skutkiem zachowania pozwanego, który chciał uniknąć uiszczenia prowizji. W ocenie powoda, celem i intencją umowy pośrednictwa było to, by pozwany kupił działkę wskazaną przez powoda i cel ten został osiągnięty, natomiast powód jest uprawniony do dochodzenia przedmiotowych roszczeń na mocy zawartej umowy cesji.

Zarządzeniem z dnia 17 sierpnia 2017 r. stwierdzono brak podstaw do rozpoznania sprawy w postępowaniu nakazowym.

(...) S.A. w W., wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany wniósł o uznanie umowy cesji praw z dnia 02 sierpnia 2016 r. za nieważną na podstawie art. 58 k.c., podniósł również, że na podstawie załączonych przez powoda dokumentów nie można stwierdzić czy posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń objętych pozwem oraz ich wysokości. Z ostrożności procesowej pozwany wniósł o uznanie umowy cesji za nieważną na podstawie art. 83 ust. 1 k.c. z uwagi na pozorność czynności prawnej. Pozwany zwrócił uwagę, że z umowy cesji, na którą powołuje się powód, nie wynika, by osoba zawierającą ją w imieniu spółki, była do tego umocowana. Pozwany wskazywał również na nieważność umowy cesji oraz jej pozorność. Niezależnie od powyższego pozwany twierdził, że powodowi nie przysługuje wynagrodzenie, o którym mowa w umowie pośrednictwa – umowa pośrednictwa była umową rezultatu i zobowiązywała pośrednika do doprowadzenia do zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży nieruchomości w okresie obowiązywania umowy, do czego nie doszło, nie spełniły się także warunki, od których zależało wypłacenie prowizji. Pozwany podkreślił, że poza wskazaniem nieruchomości, pośrednik nie wykonał żadnych czynności mających na celu doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości.

Powód zanegował, by nie posiadał legitymacji czynnej w niniejszym procesie. W ocenie powoda (...) sp. z o.o. dokonała wszelkich czynności przy skojarzeniu stron w sprawie zakupu przez pozwanego gruntu, który jest przedmiotem sprawy. Cesję natomiast należy uznać za fakt, w dacie w której wierzyciel zawiadomił pismem dłużnika, gdyż takie miał prawo. Powód wskazał, że załączona do pozwu „umowa cesji” była jedynie zawiadomieniem o dokonanej cesji wierzytelności, które mogło być podpisane przez prokurenta.

Pozwany zwrócił uwagę, że ponownie złożona umowa cesji przez powoda powstała na potrzeby niniejszego postępowania, zarzucił również, że została „antydatowana”. W ocenie pozwanego bez znaczenia dla sprawy jest zawarcie pierwszej z umów pośrednictwa, na którą powoływał się powód, tj. umowy z dnia 20 maja 2008 r. oraz czynności wykonywane w ramach tej umowy, z uwagi na to, że powód w niniejszym postępowaniu wywodzi swoją legitymację procesową z przelewu wierzytelności z umowy pośrednictwa zawartej w dniu 16 października 2012 r. Bez znaczenia jest zatem okoliczność wskazania nieruchomości przez powoda – powód działał wówczas w imieniu spółki (...) sp. z o.o., a nie w imieniu cedenta – (...) sp. z o.o., czyli spółki, która próbowała przenieść na powoda nieistniejącą wierzytelność.

W piśmie procesowym z dnia 08 października 2018 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 256.027,96 zł wynikającą z pkt 1 § 8 umowy pośrednictwa z dnia 16 października 2012 r. Powód poddał pod rozagę Sądu wyliczenie należnej mu prowizji w zależności od tego, czy cena była niższa niż 2.601 zł za 1 m<sup>2</sup>. Wskazał, że gdyby cena ta okazała się wyższa, „należałoby odstąpić” od powództwa w zakresie kwoty 205.071,75 zł wynikającej z pkt 3 § 8 umowy z dnia 16 października 2012 r. i zamienić ją na roszczenie wynikające z pkt 1 § 8 umowy, przy czym kwota 256.027,96 zł została wyliczona przy założeniu ceny za 1 m<sup>2</sup> co najmniej 2.601 zł. Do pisma powód załączył umowę cesji oraz uchwałę Walnego Zgromadzenia spółki z dnia 01 października 2018 r. Powód zaprzeczył, by umowa cesji została zawarta dla pozorów, bądź była nieważna, wskazał ponadto, że z ostrożności po zmianie właścicielskiej w dniu 01 sierpnia 2016 r. umowa cesji została potwierdzona. Powód zwrócił również uwagę na zapis § 10 umowy, który przewidywał, że spółka nie miała prawa procedować z właścicielami przez okres 5 lat. W ocenie powoda bezspornym jest to, że pozwana spółka naruszyła obie umowy, w czasie ich trwania z inicjatywy (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. z o.o. Pozwany uzyskał informację o nieruchomościach i której spółki powód by nie reprezentował i tak działał na rzecz pozwanego.

Na terminie rozprawy w dniu 24 października 2018 r. powód poparł powództwo, oświadczając, że wnosi o zasądzenie łącznie kwoty pierwotnie wskazanej w pozwie i kwoty 256.097,26 zł.

Pełnomocnik pozwanego wniosł o oddalenie powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 29 października 2018 r. powód odwołał się do art. 5 k.c. oraz art. 509-512 k.c., w kontekście których wskazał, że samo zawiadomienie pisemne o umowie przelewu jest dla dłużnika skutecznym przeniesieniem wierzycelności. (...) sp. z o.o. miała więc takie prawo, a z ostrożności procesowej zatwierdziła czynność na Walnym Zgromadzeniu w dniu 01 października 2018 r. W ocenie powoda, pozwany działa z naruszeniem art. 5 k.c., a samo przesunięcie o 23 dni zawarcia umowy nie ma skutku prawnego, ponieważ skojarzenie stron i wszelkie czynności, jakie zostały podjęte, nastąpiły w trakcie trwania umowy. Powód przedstawił sposób wyliczenia żądanej kwoty 256.027,96 zł, wskazał również, że wszystkie kwoty (także 205.071,75 zł) dochodzone są z odsetkami od dnia złożenia pozwu.

Z uwagi na przedłożenie trzeciej umowy przelewu praw z dnia 01 października 2018 r., pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych pozwem – nawet gdyby spółce (...) sp. z o.o. przysługiwało roszczenie z umowy pośrednictwa (czemu pozwany przeczył), powód bez dysponowania ważną umową cesji nie mógł skutecznie przerwać biegu przedawnienia roszczenia.

W kolejnym piśmie pozwany zwrócił uwagę, że § 10, do którego odwoływał się powód, dotyczył zasad poufności i nie modyfikował przesłanek zasadności wypłaty wynagrodzenia. Roszczenia więc z § 10 wymagałyby udowodnienia zupełnie innych przesłanek, niż roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z umowy pośrednictwa. Pozwany zaprzeczył, by w sprawie doszło do naruszenia art. 5 k.c. – umowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami z wieloletnim doświadczeniem w branży pośrednictwa nieruchomościami, wskazał również, że od połowy 2013 r. cedent zaprzestał wykonywania jakichkolwiek czynności, nie doprowadził także do zawarcia ani umowy przedwstępnej, ani umowy sprzedaży. Jednym natomiast z warunków zawarcia umowy był dostęp do drogi publicznej, który to warunek został spełniony w dniu 09 stycznia 2015 r.

Powód określił wartość przedmiotu sporu w sprawie na kwotę 461.099,71 zł, na którą składały się: prowizja wynikająca z pkt 1 § 8 umowy wynosząca 256.027,96 zł oraz z pkt 3 § 8 w kwocie 205.071,75 zł. Powód potwierdził również, że wywodzi swoje roszczenia także z pkt 10 umowy, który miał stanowić gwarancję, że po zakończonej umowie pozwana spółka nie pominie pośrednika i nie zakupi nieruchomości.

Powód zarzucił, że pozwana spółka celowo wprowadziła go w błąd twierdząc, że ten projekt już jej nie interesuje, by poza pośrednictwem powoda dokonać zakupu nieruchomości i nie płacić prowizji. W ocenie powoda zasadnym jest więc żądanie zasądzenia od pozwanej spółki kwoty 461.099,71 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenie kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 05 lipca 2019 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od Z. O. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. kwotę 10.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że w dniu 15 maja 2003 r. P. K. (1) oraz L. K. (1) złożyli w Urzędzie (...) W. wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, która w dacie wywłaszczenia oznaczona była jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębku (...)i zlokalizowana w W., dzielnicy U., przy ul. (...). Działka stanowiła część działki ewidencyjnej nr (...) w obrębie 1-10-10 oraz część działki o nr ewid. (...) w obrębie 1-10-10. Na podstawie tego wniosku, postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości prowadzone było w trybie art. 136 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez Starostwo Powiatowe w P. pod sygn. (...), w ramach którego sporządzony został wstępny projekt podziału działek (...), zgodnie z którym do zwrotu na rzecz spadkobierców S. K. (1) przeznaczone zostały działki o nr ewid. (...) z obrębku 1-10-10 o pow. 1.614 m<sup>(2)</sup> oraz (...) z obrębku 1-10-10 o pow. 1.364 m<sup>(2)</sup>, o łącznej pow. 2.978 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 28 maja 2003 r. D. K. (1) i S. K. (2) złożyli w Urzędzie (...) W. wniosek o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, która w dacie wywłaszczenia oznaczona była jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębku (...)położona w os. (...) dzielnicy

M., a w dacie wniosku stanowiła część działki ewidencyjnej nr (...) i część działki (...) w obrębie 1-10-10 zlokalizowana w W., dzielnicy U. przy ul. (...). Postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości wszczęte zostało w trybie art. 146 i 137 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przez Starostwo Powiatowe w P. pod sygn. (...). W ramach tego postępowania sporządzony został projekt podziału działek (...), zgodnie z którym do zwrotu na rzecz D. K. (1) i S. K. (2) przeznaczone zostały działki o nr ewid. (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1.877 m<sup>(2)</sup> oraz (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1.814 m<sup>(2)</sup> o łącznej pow. 3.691 m<sup>(2)</sup>.

W dniu 20 lutego 2008 r. pomiędzy L. K. (1), P. K. (1), D. K. (1), S. K. (2) działającym w imieniu B. K., a Agencją (...)M. V. z siedzibą w W. została zawarta umowa pośrednictwa w sprzedaży lub wynajmie o nr (...). Na mocy umowy, zamawiający zlecił, a firma przyjęła za wynagrodzeniem wykonanie usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości gruntowej o pow. 6669 m<sup>2</sup> działek nr (...) położonych przy ul. (...) w W., za cenę ok. 5.000 zł za m<sup>2</sup> i kwotę ok. 33.500.000 zł (ewentualnie najniższa cena transakcyjna: 26.676.000 zł). Wynagrodzenie za usługę wynosiło 500.000 zł brutto przy sprzedaży nieruchomości powyżej 32.000.000 zł; 1,5% brutto ceny nieruchomości, przy cenie poniżej 32.000.000 zł. Umowę zawarto na czas nieokreślony.

W dacie zawarcia umowy, postępowanie w przedmiocie zwrotu nieruchomości nie zostało zakończone, a działki nie zostały zwrócone.

W marcu 2008 r. Z. O. działając w imieniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. przedstawił (...) S.A. z siedzibą w W. ofertę właścicieli nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

W dniu 24 kwietnia 2008 r. (...) S.A. przedstawił wstępną ofertę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek o nr ewid. (...), (...), (...), (...), które miały powstać z działek o nr ewid. (...),(...), (...), (...) z obrębów 1-10-10 o łącznej pow. 6669 m<sup>(2)</sup>. Podstawą złożenia oferty były informacje i materiały przekazane przez firmę (...) – M. O. .

W dniu 05 czerwca 2008 r. za nr aktu notarialnego Rep. A (...) pomiędzy K. K. (1), S. K. (2) jako sprzedającymi, a E. M., działającą w imieniu spółki (...) S.A. z siedzibą w W. jako kupującym została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej projektowane działki gruntu o nr ewid. (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1877 m<sup>(2)</sup> oraz (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1814 m<sup>(2)</sup> o łącznej powierzchni 3.691 m<sup>(2)</sup> wraz z posadowionym na tym gruncie budynkiem, wolne od wszelkich obciążeń, które (...) S.A. z siedzibą w W., za ustaloną cenę zobowiązał się kupić .

W dniu 20 maja 2008 r. w W. pomiędzy spółką (...) S.A. z siedzibą w W., a spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. jako pośrednikiem, została zawarta umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Na jej mocy D. (...) zlecił, a pośrednik przyjął pośrednictwo w zawarciu przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w W., w dzielnicy U. przy ul. (...) składającej się z:

a) części działek o nr ewid. (...), z których w wyniku podziału miały powstać działki o nr ewid. (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1.614 m<sup>(2)</sup> oraz (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1.364 m<sup>(2)</sup> o łącznej pow. 2.967 m<sup>(2)</sup>

b) działki o nr ewid. (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1877 m<sup>(2)</sup> oraz (...) z obrębów 1-10-10 o pow. 1814 m<sup>(2)</sup> o łącznej pow. 3691 m<sup>(2)</sup>, o łącznej pow. 6669 m<sup>(2)</sup>.

W ramach tej umowy, pośrednik zobowiązał się do dokonywania na rzecz (...) (...) wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zawarcia przez (...) (...) ostatecznej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości tj. miał zapewnić obsługę organizacyjną i prawną niezbędną do przeprowadzenia transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości poprzez m.in. przygotowanie pełnej dokumentacji prawnej wymaganej do nabycia przez (...) (...) prawa własności nieruchomości oraz dostarczenie niezbędnych do nabycia prawa własności nieruchomości informacji w zakresie planistycznym i administracyjnym. Umowa weszła w życie z chwilą jej podpisania i została zawarta na czas oznaczony 24 miesięcy .

W dniu 10 lutego 2010 r. pomiędzy L. K. (1) i P. K. (1) jako sprzedającymi, a W. K. działającym w imieniu spółki (...) S.A. jako kupującym został podpisany list intencyjny oraz pełnomocnictwo. Spółka oświadczyła, że jest zainteresowana nabyciem od sprzedających prawa własności nieruchomości położonej w W. w okolicy ul. (...), stanowiącej działki o nr ewid. (...) i (...) z obrębem 1-10-10, z zastrzeżeniem, że spółka jest zainteresowana nabyciem prawa własności nieruchomości jednocześnie z nabyciem prawa własności nieruchomości położonej w W. w okolicy ul. (...), stanowiącej działki o nr ewid. (...) z obrębem 1-10-10, odnośnie której przed Starostą (...) toczyło się postępowanie pod sygn. (...) o zwrot tej nieruchomości na rzecz D. K. (1) oraz S. K. (2) .

W dniu 16 października 2012 r. w W. pomiędzy spółką (...) S.A. z siedzibą w W., a spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. została zawarta umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W umowie zaznaczono, że została ona zawarta zważywszy na okoliczność, iż D. (...) zawarła w dniu 20 maja 2008 r. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., na mocy której D. (...) zleciła spółce pośrednictwo w zawarciu przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w W., w D. U., przy ul. (...), składającej się z:

a) części działek nr ewid. (...) oraz (...) z obrębem 1-10-10, z których podziału miały powstać działki nr ewid. (...) o powierzchni 1.614 m<sup>(2)</sup> oraz nr ewid. (...) o powierzchni 1.364 m<sup>(2)</sup>

b) działek nr ewid. (...) o powierzchni 1.877 m<sup>(2)</sup> oraz nr ewid. (...) o pow. 1.814 m<sup>(2)</sup> z obrębem 1-10-10.

Umowa pośrednictwa została zawarta na okres 24 miesiące, tj. do dnia 20 maja 2010 r. We wrześniu 2012 r. Z. O. zaproponował ponownie D. (...) pośrednictwo w zawarciu przez D. (...) umowy sprzedaży nieruchomości. Na mocy § 2 umowy, D. (...) zlecił, a pośrednik przyjął pośrednictwo w zawarciu przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonych w W., w dzielnicy U., przy Al. (...):

a) będącej przedmiotem decyzji zwrotnej na rzecz D. K. (1) i S. K. (2), stanowiącej części działek nr ewid. (...) oraz (...) z obrębem 1-10-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z których w wyniku podziału miały powstać działki nr ewid. (...) o pow. 1.819 m<sup>(2)</sup>, nr ewid. (...) o pow. 61 m<sup>(2)</sup> oraz nr ewid. (...) o pow. 1.320 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni 3.200 m<sup>(2)</sup> (nieruchomość I)

b) będącej przedmiotem decyzji zwrotnej na rzecz L. K. (1) i P. K. (2), stanowiącej części działek nr ewid. (...) oraz (...) z obrębem 1-10-10, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), z których w wyniku podziału miały powstać działki nr ewid. (...) o pow. 1.594 m<sup>(2)</sup>, nr ewid. (...) o pow. 258 m<sup>(2)</sup> oraz nr ewid. (...) o pow. 819 m<sup>(2)</sup>, o łącznej powierzchni 2.671 m<sup>(2)</sup> (nieruchomość II).

W ramach umowy, pośrednik zobowiązał się do dokonywania na rzecz D. (...) wszelkich niezbędnych czynności wskazanych w umowie, zmierzających do zawarcia przez D. (...) ostatecznej umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II, tj. zapewnienia obsługi organizacyjnej i prawnej niezbędnej do przeprowadzenia transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości polegającej na:

a) opracowaniu i przedstawieniu D. (...) kompletnego pakietu dokumentów dotyczących nieruchomości, nabycie praw do których rozważał D. (...). Kompletny Pakiet miał składać się w szczególności z:

- fotokopii planu miasta z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości
- podkładu geodezyjnego (nakładka S.) w skali 1:500
- aktualnych, nie starszych niż 2 miesiące, odpisów z ksiąg wieczystych, prowadzonych dla nieruchomości
- aktualnych, nie starszych niż 2 miesiące, wypisów z Rejestru (ewidencji) Gruntów,

- wypisu i wyrysu z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, a przy jego braku wypisu i wyrysu ze Studium (...) lub opinii właściwego urzędu o przeznaczeniu nieruchomości
- oczekiwanych przez zbywających ceny sprzedaży praw do nieruchomości

b) doradztwie organizacyjno-prawnym oraz ekonomiczno-technicznym w zakresie:

- oceny stosunków własnościowych nieruchomości, obciążeń hipotecznych względnie innych obciążeń na nieruchomości
- pomocy w przygotowaniu dokumentów związanych z nabyciem praw do nieruchomości

c) pomocy w przeprowadzeniu przez D. (...) dodatkowych badań technicznych w tym odwiertów geologicznych na oferowanych nieruchomościach (§ 3 ust. 1).

Na mocy umowy, pośrednik był zobowiązany do dostarczenia D. (...) kompletnego Pakietu w terminie 30 dni od dnia zawarcia umowy (§ 3 ust. 2). W razie spełnienia się łącznie następujących przesłanek: zawarcia przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II z osobami wskazanymi przez pośrednika w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r., D. (...) zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi prowizji w wysokości 1,2% ceny netto (bez VAT lub pcc) zapłaconej przez D. (...) za zakup prawa własności nieruchomości (§ 8 ust. 1). W przypadku gdy cena sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II byłaby niższa niż 2.601 zł za każdy metr kwadratowy, pośrednikowi miało przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 25 zł za każdy metr kwadratowy nabywanych nieruchomości plus należy podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki (§ 8 ust. 3). Prowizja obliczona zgodnie z ust. 1-3 miała być płatna przez D. (...) po nabyciu przez D. (...) prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II, przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy pośrednika, w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez D. (...) prawidłowo wystawionej faktury VAT (§ 8 ust. 4). W przypadku przeprowadzenia transakcji nabycia prawa własności nieruchomości przez D. (...) z osobami innymi niż skontaktowane przez pośrednika, bądź po upływie terminu, na jaki została zawarta przedmiotowa umowa, pośrednikowi nie przysługiwało od D. (...) wynagrodzenie określone w § 8 ust. 1-3, ani zwrot jakichkolwiek dodatkowych kosztów (§ 8 ust. 9).

Umowa weszła w życie z chwilą jej podpisania i została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014 r. (§ 9). W okresie wykonywania umowy oraz w okresie 5 lat od dnia jej wygaśnięcia lub rozwiązania, strony o ile prawo nie będzie wymagać inaczej, nie mogły użyć i/lub nie mogły przekazać i/lub nie mogły uczynić dostępną żadnej osobie fizycznej lub prawnej oraz instytucji, żadnej informacji o treści umowy i/lub żadnej informacji o charakterze poufnym, która odnosiłaby się do wykonywania umowy, włączając w to wszelkie informacje otrzymane przez strony w czasie negocjacji tej umowy i wszelkie dokumenty z nią związane. Zakaz ujawniania wszelkich informacji nie dotyczył informacji publicznie wiadomych (§ 10 ust. 1). Warunki umowy mogły zostać zmienione wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 11 ust. 1).

Umowa pośrednictwa nie odbiegała od innych, standardowo zawieranych umów pośrednictwa, w których rola pośrednika kończy się z chwilą zawarcia umowy ostatecznej i z tym momentem dochodzi do wypłaty wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy ustalił, że funkcję prezesa spółki (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. pełnił Z. O.. Od 10 września 2013 r. prokurentem samodzielnym spółki został ustanowiony L. K. (2).

Z. O. pełni również funkcję zastępcy prezesa Zarządu Kancelarii (...) i (...)sp. z o.o., która jest właścicielem spółki (...) sp. z o.o.

Właścicielem spółki Kancelaria (...) sp. z o.o. (KRS (...)) jest spółka (...) sp. z o.o. (KRS (...)).

(...) sp. z o.o. jest (...) sp. z o.o. (KRS (...))

(...) sp. z o.o. jest Kancelaria (...) i (...)sp. z o.o. z siedzibą w W. (KRS (...))

A. K. i D. K. (2) są właścicielami 100% udziałów w spółce Kancelaria (...) i (...)sp. z o.o. z siedzibą w W..

Do 05 lipca 2016 r. właścicielami spółki (...) sp. z o.o. pozostawali Z. O. (10 udziałów), L. K. (2) (10 udziałów) i D. K. (2) (980 udziałów).

Uchwałą nr (...) z dnia 03 lutego 2013 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. powołali M. D. do pełnienia funkcji m.in. przekazywania cesją każdej wierzytelności na członka zarządu, o ile on poza swoją pracą wynikającą z zarządzania spółką zajmował się sprawami pośrednictwa w obrocie nieruchomościami osobiście lub polisami ubezpieczeniowymi i kredytami. M. D. została zobowiązana do zawierania umów z członkiem zarządu wg postanowień Walnych Zgromadzeń bądź uchwał Zarządu.

Kontakt Z. O. (jako pośrednika) i D. K. (1) oraz jej małżonka został nawiązany w związku z transakcjami sprzedaży innych działek. W ramach czynności podjętych przez pośrednika, doszło do spotkania z potencjalnym nabywcą działki, sprzedający nie przystąpili jednak do zawarcia umowy sprzedaży. Po tej dacie, nie mieli oni już kontaktu z pośrednikiem, w związku z czym w dniu 12 maja 2013 r. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pośrednictwa z dnia 20 lutego 2008 r. Do daty złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, pomiędzy jej stronami nie były wymieniane pisma dotyczące tej nieruchomości, nie były także przeprowadzane rozmowy. Z. O. był obecny na dwóch spotkaniach pomiędzy sprzedającymi, a spółką (...). Umowa została wypowiedziana z uwagi na utratę zaufania do pośrednika. Po dacie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, sprzedający nie mieli kontaktu z pośrednikiem. W 2014 r. D. (...) nawiązał bezpośredni kontakt ze sprzedającymi celem zakupu działki, prowadzone były intensywne negocjacje. Sprzedający nie uiszcili na rzecz żadnej osoby prowizji z tytułu sprzedaży działki.

Powód, reprezentując pośrednika, brał udział w czynnościach związanych z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości do 2013 r.

W dniu 13 maja 2014 r. za nr aktu notarialnego Rep. A (...) pomiędzy S. K. (2), D. K. (1) (sprzedającymi nieruchomości I), L. K. (1) i P. K. (1) (sprzedającymi nieruchomości II), a M. K. działającą w imieniu spółki pod firmą (...) S.A. z siedzibą w W. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie 30 dni licząc od dnia spełnienia się ostatniego z wymienionych w umowie warunków, w tym m.in. uzyskania przez sprzedających dostępu do drogi publicznej dla działek nr ewid. (...) poprzez ustanowienie służebności gruntowych polegających na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzeniu mediów, o wskazanych w umowie parametrach, przy czym jeżeli uzyskanie przez sprzedających dostępu do drogi publicznej dla planowanej inwestycji nastąpiłoby poprzez wydanie przez sąd postanowienia w przedmiocie ustanowienia służebności gruntowych, postanowienie sądu winno być prawomocne.

Umowa przedwstępna została zawarta z uwagi na brak decyzji o warunkach zabudowy oraz brak dostępu do drogi publicznej. Czynności związane z uzyskaniem warunków zabudowy zostały podjęte przez spółkę przy współpracy z architektami.

Po zawarciu umowy przedwstępnej były negocjowane warunki, właściciele mieli uzyskać służebność drogi koniecznej, wykonywane były również przez spółkę drobne czynności operacyjne, przy współpracy właścicieli. Co do zasady, gdy przy transakcji występuje pośrednik, do niego należy kontakt z właścicielami i monitorowanie transakcji. Ze strony firmy powoda, takie działania nie zostały podjęte. Spółka (...) sama uzyskiwała wymaganą dokumentację na podstawie pełnomocnictw udzielanych przez właścicieli, w tym dotyczącą stanu prawnego, która była podstawą nabycia przez właścicieli prawa nabycia własności do nieruchomości, wypisy i wyrysy z rejestru gruntów, zaświadczenia z planu zagospodarowania przestrzennego, mapy, dokumenty z urzędów dotyczące obciążenia nieruchomości. Spółka samodzielnie dokonywała analiz urbanistycznych, które pozwalały określić możliwości zabudowy nieruchomości, kontaktowała się ze spółdzielnią mieszkaniową odnośnie rozbiórki budynku, podejmowała także czynności mające na celu uporządkowanie kwestii umów z dostawcami mediów w związku z wyburzeniem budynku oraz uzyskania porozumienia mającego na celu usunięcie miejsc parkingowych z nieruchomości, których użytkownikiem była

spółdzielnia. (...) S.A. pomagała również w kompletowaniu dokumentów związanych z postępowaniem w sprawie ustanowienia służebności drogi.

Z. O. nie brał udziału w spotkaniach kontrahentów oraz nie podejmował prób nawiązania kontaktu ze spółką. Spółka samodzielnie organizowała spotkania z właścicielami, w których powód nie brał udziału.

W czynnościach związanych z przeprowadzeniem transakcji uczestniczyli: K. G., J. W., M. K. i A. S., jako pracownicy spółki (...) oraz prawnik A. M..

K. G. oraz A. S., miały świadomość zawarcia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami dotyczącej nieruchomości przy ul. (...).

K. G. prowadziła transakcję sprzedaży działki przy ul. (...) ze strony spółki (...) od grudnia 2013 r. W okresie od grudnia 2013 r. do maja 2014 r., kiedy K. G. prowadziła projekt, ze strony Z. O. ani spółki (...), nie było próby nawiązania żadnego kontaktu. Pośrednik nie współpracował w czynnościach polegających na doradztwie organizacyjno-prawnym, spółka nie zwracała się o podjęcie takiej współpracy, gdyż właściciele byli zainteresowani bezpośrednim kontaktem. K. G. nie przekazywała Z. O. informacji, że spółka nie jest zainteresowana nieruchomością. Jeśli pośrednik działa aktywnie i ma kontakt z klientem, to wie jakie osoby zostały wyznaczone do prowadzenia projektu i może podjąć działania.

W dniu 18 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, II Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt II Ns 368/14 ustanowił służebność drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości gruntowej położonej w W., w dzielnicy U., przy Al. (...), stanowiącej własność S. K. (2) i D. K. (1) na zasadzie wspólności ustawowej i oznaczonej jako 3 działki o nr ewid. (...) z obrębem 1-10-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Postanowienie uprawomocniło się z dniem 09 stycznia 2015 r .

Zakup nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej nie był możliwy. Warunek ten jest konieczny podczas ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę.

Uzyskanie dostępu do drogi publicznej było ostatnim warunkiem, który musiał zostać spełniony w celu zawarcia umowy.

Ostatecznie umowa sprzedaży nieruchomości pomiędzy S. K. (2), D. K. (1), L. K. (1), P. K. (1) jako sprzedającymi i (...) S.A. jako kupującym została zawarta w dniu 23 stycznia 2015 r. za nr aktu notarialnego Rep. A (...).

S. i D. K. (1) sprzedali (...) S.A. swoją nieruchomość za cenę 9.000.000 zł, za taką też sumę została sprzedana nieruchomość stanowiąca własność L. K. (1) i P. K. (1). W przypadku uzyskania w terminie najpóźniej do dnia 31 grudnia 2018 r. przez Inwestora ostatecznej bądź prawomocnej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę planowanej inwestycji zezwalającej na wybudowanie budynków o (...) większej niż 11000 m<sup>2</sup>, sprzedającym miało przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie w związku z umową sprzedaży liczone jako iloczyn kwoty 1.300 zł za każdy m<sup>2</sup> różnicy pomiędzy (...) wynikających z projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę i pow. 11. (...), przy czym podział dodatkowego wynagrodzenia miał zostać wyliczony tak jak podział ceny całkowitej (umowa: Zmiana przedwstępnych umów sprzedaży, umowa sprzedaży oraz protokół z przyjęcia pieniędzy złożonych na przechowanie – k. 563-576).

Podczas zakupu działki przy ul. (...) nie było pośredników, spółka (...) samodzielnie doprowadziła do podpisania umowy. P. K. (3) nie zajmował się pośrednictwem podczas tej transakcji, transakcja została przeprowadzona samodzielnie przez spółkę (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 12 czerwca 2016 r. Walne Zgromadzenie spółki (...) sp. z o.o. wyznaczyło pełnomocnika M. D. do podpisania Cesji Praw na Z. O. włącznie z uprawnieniami procesowymi i przejęcia wszelkich korzyści z



obecnych i przyszłych prowadzonych spraw sądowych oraz tych w trakcie, w tym windykacyjnych i procesowych jak również czerpania wraz z odsetkami z uzyskanych kwot korzyści, zasądzonych i należnych wcześniej spółce (...) sp. z o.o., a przede wszystkim umowy cesji praw wynikającej z podpisanej ze spółką (...) umowy pośrednictwa z dnia 16 października 2012 i wynikającej z tej umowy wierzytelności na kwotę 205.071,75 zł.

Uchwała ta została potwierdzona uchwałą nr (...) z dnia 01 sierpnia 2016 r.

W dniu 02 sierpnia 2016 r. w W. został sporządzony dokument opatrzony tytułem „Cesja praw”, zgodnie z którym w tym dniu pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez prokurenta samodzielnego L. K. (2), a Z. O. została zawarta umowa cesji praw. Dokument ten wskazywał, że na mocy niniejszej cesji praw, zobowiązanie należne (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wynikające z umowy z dnia 20 lutego 2008 r. zawartej przez Agencję (...) M. Z. O. i jej następcy prawnego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zawartą z L. K. (1), P. K. (1), D. K. (1) i S. K. (2) i przekazane zostały do realizacji wykonania umowy na (...) sp. z o.o. oraz umowy z dnia 16 października 2012 r. zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o., a spółką (...) S.A., zostały scedowane na rzecz Z. O.. Dokument ten został podpisany przez prokurenta samodzielnego L. K. (2) za „cesjodawcę” oraz Z. O. za „cesjobiorcę”.

Zgodnie z dokumentem zatytułowanym „Umowa przelewu praw (cesji)” jak wskazano zawartej w W. w dniu 02 sierpnia 2016 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez pełnomocnika wyznaczonego przez Walne Zgromadzenie z dnia 12 czerwca 2017 r. M. D. a Z. O., została zawarta umowa cesji, przedmiotem której była wierzytelność, jaka przysługiwała zbywcy w stosunku do:

- a) umowy z dnia 20 lutego 2008 r. zawartej przez Agencję (...) M. Z. O. i jej następcy prawnego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z L. K. (1), P. K. (1), D. K. (1) i S. K. (2), następnie scedowanej na (...) – (...) sp. (...) oraz
- b) umowy z dnia 16 października 2016 r. zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o., a spółką (...) S.A.

Wierzytelność obejmowała:

- a) dłużnik „a” należność główną w kwocie 319.911,93 zł, odsetki, koszty procesu z nią związane oraz wszelkie prawa z nią związane, w tym ustalone w dalszym toku koszty egzekucji – w zakresie dotychczas niezaspokojonym przez dłużnika. Cesja miała wynikać z innej umowy pomiędzy innymi podmiotami
- b) dłużnik „b” należność główną w kwocie 205.071,75 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.

W dokumencie tym strony oświadczyły, że znana im była treść uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o., wyznaczającej pełnomocnika M. D.. Zbywca oświadczył ponadto, że cedowana wierzytelność przysługuje wyłącznie jemu, jest wymagalna, bezsporna i nie jest obciążona prawami osób trzecich (§ 1). (...) sp. z o.o. zobowiązał się do pisemnego powiadomienia dłużnika a i b o określonej w umowie praw (cesji) wierzytelności i miał sporządzić na podstawie umowy przelewu praw (cesji) powiadomienie Cesję Praw, którą podpisze oraz podpisy złoży w imieniu reprezentowanej na Walnym Zgromadzeniu (...) Prokurent – L. K. (2) (§ 2). Dokument ten został podpisany przez M. D. działającą za zbywcę, oraz Z. O. jako nabywcę.

Następnie w dniu 03 sierpnia 2016 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wystawiła fakturę VAT proforma o nr (...) (...), w której kupującym/nabywcą usługi/zleceniodawcą wskazano (...) S.A. w W.. Faktura została wystawiona na kwotę 205.071,75 zł tytułem pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 6669 m<sup>2</sup> zgodnie z umową z dnia 16 października 2012 r. zakupionej przez firmę wg ostatnio oferowanej ceny po 2.600 zł za m<sup>2</sup> przedmiocie pkt 3 § 8 umowy. Przelew miał nastąpić w ciągu 3 dni na wskazane nr rachunków bankowych.

Spółka (...) odesłała (...) sp. z o.o. w W. przesłane jej faktury VAT, w tym fakturę (...), powołując się na brak zawarcia umowy w terminach przewidzianych w umowach pośrednictwa.

W dniu 17 sierpnia 2016 r. (...) sp. z o.o. w W. wystosował do (...) S.A. z siedzibą w W. ostateczne przedsądowe wezwanie. Powołując się na cesję praw z dnia 02 sierpnia 2016 r. oraz fakturę o nr (...), (...) sp. z o.o. wezwała do zapłaty kwoty 205.071,75 zł w terminie do dnia 25 sierpnia 2016 r.

W odpowiedzi na ostateczne przedsądowe wezwanie z dnia 17 sierpnia 2016 r. spółka (...) uznała żądania wzywającego za bezzasadne, zwracając przesłane faktury VAT.

W dniu 28 września 2016 r. Z. O. wystosował do (...) S.A. w W. ostateczne wezwanie przedsądowe dotyczące należności w kwocie 319.911,93 zł wynikające z faktury (...). W piśmie tym wzywający przyznał, że spółka (...) sp. z o.o. zrezygnowała z roszczeń w stosunku do faktury wystawionej proforma o nr (...) (...) na kwotę 205.071,75 zł, wzywający informował jednak, że nie zaprzestanie dochodzenia należności z umowy z dnia 20 maja 2008 r.

Uchwałą nr (...) z dnia 01 października 2018 r. (...) sp. z o.o. upoważnił i wskazał M. D. do podpisania Cesji Praw na Z. O. – włącznie z uprawnieniami procesowymi i przejęcia wszelkich korzyści wynikających z obecnych i przyszłych należności prowadzonych spraw sądowych z umowy pośrednictwa z dnia 16 października 2012 r. pomiędzy spółką akcyjną (...), a (...) sp. z o.o. oraz czerpania wraz z odsetkami z uzyskanych wszelkich kwot korzyści.

W dniu 01 października 2018 r. w W. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. reprezentowaną przez pełnomocnika wyznaczonego przez Walne Zgromadzenie z dnia 03 lutego 2013 r. oraz z dnia 12 czerwca 2016 r. M. D., a Z. O., został sporządzony dokument opatrzony tytułem „Umowa przelewu praw (cesja)”, z którego treści wynika, że przedmiotem umowy był przelew praw (cesja) wierzytelności, jaką zbywca posiadał w stosunku do: umowy z dnia 16 października 2012 r. zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o., a spółką (...) S.A. Wierzytelność obejmowała należność główną od dłużnika ustaloną na kwotę 205.071,75 zł – rozszerzoną i możliwie zmienioną w dalszym procesie sądowym o pkt 1 § 8 umowy z dnia 16 października 2012 r., 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 (§ 1 ust. 1-2). Zbywca oświadczył, że powiadomił dłużnika pismem z dnia 02 sierpnia 2016 r. o określonej w niniejszej umowie praw (cesji) wierzytelności i sporządzi na podstawie niniejszej umowy przelewu praw (cesji) powiadomienie Cesję Praw, którą podpisał oraz podpisy złożył w imieniu spółki prokurent samodzielny L. K. (2) oraz „cesjorbiorca” Z. O. (§ 2 ust. 1). W imieniu zbywcy, pełnomocnik oświadczyła, że potwierdza zawarcie umowy przelewu praw (cesji) z dnia 02 sierpnia 2016 r. (§ 2 ust. 3).

Powyższy dokument nie stanowił umowy cesji, lecz potwierdzenie wcześniejszej umowy w tym zakresie.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda w części, w jakiej twierdził, że złożona do pozwu umowa cesji stanowiła jedynie zawiadomienie o cesji – powód nie przedłożył pisma przewodniego, które mogłoby okoliczność tę potwierdzać, choć – jak zeznał – zostało ono przesłane. W tym zakresie zaś, w jakim powód zeznał, że adresatem pisma był D. (...), wprost przeczyła im treść samego dokumentu. Nie znalazły także potwierdzenia zeznania powoda, że pozwany „blokował” mu możliwość pośrednictwa i miał jakoby informować o braku zainteresowania dalszym procedowaniem – poza twierdzeniami powoda, brak było dowodów potwierdzających taki fakt.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód Z. O. po ostatecznym sprecyzowaniu swoich żądań domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanego kwoty 461.099,71 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem prowizji należnej w związku z zawartą z pozwanym umową pośrednictwa z dnia 16 października 2012 r. wynikającej z § 8 ust. 1 i 3 oraz § 10 umowy. Legitymacji procesowej czynnej w wytoczeniu powództwa, powód upatrywał w umowie cesji wierzytelności dokonanej – jak twierdził – w dniu 02 sierpnia 2016 r. ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Zgodnie z art. 509 § 1 kc wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Ponadto § 2 powołanej normy prawnej przewiduje, że wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Zawarcie skutecznej umowy cesji wierzytelności jest związane z koniecznością zachowania wszelkich wymagań przewidzianych do wywołania określonych skutków prawnych, co w tym wypadku wiązało się z koniecznością właściwej reprezentacji cedenta wynikającej z art. 210 k.s.h.

Umowa, z której powód wywodził swoje roszczenia, została zawarta pomiędzy spółką (...) S.A. z siedzibą w W., a spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., której funkcję Prezesa Zarządu pełnił powód, Z. O..

Przepis art. 210 § 1 k.s.h. stanowi, że w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników.

W orzecznictwie podkreślono, że umowa zawarta z naruszeniem art. 210 k.s.h. jest nieważna, bez względu na jej zatwierdzenie przez ustanowionego uchwałą wspólników pełnomocnika. Skutkiem naruszenia zasad reprezentacji z art. 210 ksh jest bezwzględna nieważność umowy na podstawie art. 58 § 1 kc.

Przechodząc więc do oceny przedłożonych przez powoda trzech umów cesji („Cesja praw” z dnia 02 sierpnia 2016 r. - k. 27; „Umowa przelewu praw (cesja)” z dnia 02 sierpnia 2016 r. - k. 87 oraz „Umowa przelewu praw (cesji)” z dnia 01 października 2018 r. – k. 189-190), sąd wskazał, że w odniesieniu do pierwszej z przedłożonych umów, powód przedstawił twierdzenia wskazujące, że stanowiła ona jedynie zawiadomienie o cesji dłużnika, którego to stanowiska Sąd nie podzielił.

Sporządzony w dacie 02 sierpnia 2016 r. dokument został opatrzony nagłówkiem „Cesja praw”, bezpośrednio pod którym zostało wskazano w jakiej dacie i w jakim miejscu umowa ta została zawarta. Co istotne, w komparcji umowy wskazano, że spółka (...) sp. z o.o. w W. była reprezentowana przez prokurenta samodzielnego L. K. (2). Dokument ten zawierał również stwierdzenie: „na mocy niniejszej Cesji Praw”, także w dalszej jego części zostało zawarte stwierdzenie „z niniejszej cesji” i umowa ta została podpisana przez prokurenta samodzielnego oraz Z. O..

W ocenie Sądu, gdyby – jak próbował to dowieść powód – przedstawiony dokument rzeczywiście stanowił jedynie zawiadomienie o dokonanej cesji wierzytelności, powód przedstawiłby chociażby pismo przewodnie taką okoliczność potwierdzające. Tymczasem, choć twierdził, że pismo takie zostało sporządzone (k. 619-620), nie zostało ono złożone w toku postępowania. Wersji powoda, że dokument ten stanowił jedynie zawiadomienie o cesji przeczyła wprost nie tylko treść sformułowań w nich użytych, ale także brak wskazania adresata, tego „zawiadomienia”.

Sąd nie podzielił więc stanowiska powoda, że dokument ten stanowił jedynie zawiadomienie o cesji, nie zaś umowę.

Dalej Sąd podał, że przepis art. 210 k.s.h. nie określa, kto może być pełnomocnikiem spółki, a tym samym pozostawia swobodę wyboru zgromadzeniu wspólników. Zważywszy zatem, że art. 210 § 1 k.s.h. nie określa, kto może być pełnomocnikiem spółki oraz że na gruncie tego przepisu dopuszczalne jest umocowanie przez zgromadzenie wspólników członka zarządu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością do zawarcia umowy o pracę z innym członkiem zarządu, a skoro tak, to za dopuszczalne uznać również należy umocowanie przez zgromadzenie wspólników prokurenta do zawarcia umowy o pracę z członkiem zarządu (powołane za: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 1 lipca 2015 r. III AUa 1520/14, Sip Legalis).

Należy jednak wskazać, że powód nie przedłożył uchwały, wskazującej, że prokurent przy zawarciu tej umowy działał jako pełnomocnik ustanowiony w trybie art. 210 § 1 k.s.h., co dyskwalifikowało pierwszą z przedłożonych przez powoda umów, jako skutecznie zawartą.

Przepis art. 58 § 1 k.c. stanowi, że czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Zawarcie umowy cesji wierzytelności pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, a jej prezesem wymagało dla jej skuteczności dochowania wymagań z art. 210 § 1 k.s.h. Wobec tego, uchybienie powołanemu przepisowi przesądzało o nieważności umowy „Cesja praw” z dnia 02 sierpnia 2016 r. złożonej na k. 27, na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Powód przedstawił kolejną „Umowę przelewu praw (cesji)” zawartą – jak wynika z jej treści – również w dniu 02 sierpnia 2016 r. Z komparycji umowy wynika, iż spółka (...) sp. z o.o. miała być reprezentowana przez pełnomocnika wyznaczonego przez Walne Zgromadzenie z dnia 12 czerwca 2017 r. M. D. i tak wskazana osoba, podpisała umowę (k. 87-88).

Powód przedstawił protokół Uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 12 czerwca 2016 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Z protokołu tego wynika, że uchwałą nr (...) walne zgromadzenie wyznaczyło pełnomocnika M. D. do podpisania Cesji Praw na Z. O. włącznie z uprawnieniami procesowymi i przejęcia wszelkich korzyści z obecnych i przyszłych prowadzonych spraw sądowych oraz tych w trakcie w tym windykacyjnych i procesowych jak również czerpania wraz z odsetkami z uzyskanych kwot korzyści, zasądzonych i należnych wcześniej spółce (...) sp. z o.o., a przede wszystkim Umowy Cesji Praw wynikającej z podpisanej ze spółką akcyjną (...) umowy pośrednictwa z dnia 16 października 2012 r. i wynikającej z tej umowy wierzytelności na kwotę 205.071,75 zł (k. 155).

Dla Sądu nie było jednak wiarygodne, iż w tej samej dacie został sporządzony dokument o zbliżonej treści mający wywołać tożsame skutki prawne, już z zachowaniem formy do tego przewidzianej, a więc przy zachowaniu zasad reprezentacji wynikających z art. 210 k.s.h. Przede wszystkim należy wskazać, że w komparycji umowy wskazując na umocowanie pełnomocnika odwołano się do uchwały podjętej jakoby 12 czerwca 2017 r., co oczywiście mogło stanowić jedynie omyłkę pisarką, jednak w świetle pozostałych ujawnionych w sprawie okoliczności, wskazywało na późniejsze jego sporządzenie, niż miałyby to wynikać z podanej w umowie daty. W ocenie Sądu nie jest zgodny z doświadczeniem życiowym czy choćby zasadami logiki wniosek, iż w tej samej dacie wierzyciel sporządza dwie umowy, z których jedna narusza zasady właściwej reprezentacji, druga zaś jest z nimi zgodna.

W tej umowie została już precyzyjnie określona wysokość wierzytelności (205.071,75 zł), natomiast § 2 umowy stanowi niejako potwierdzenie wątpliwości co do charakteru pierwotnie złożonej umowy cesji. Wynika bowiem z niego, że zbywca ( (...) sp. z o.o.) zobowiązał się do pisemnego zawiadomienia dłużnika a i b o określonej w niniejszej umowie praw (cesji) wierzytelności i miał sporządzić na podstawie niniejszej umowy przelewu praw (cesji) powiadomienie Cesję Praw, którą miał podpisać i podpisy złożyć w imieniu reprezentowanej na Walnym Zgromadzeniu Samodzielny Prokurent – L. K. (2) (k. 88).

Sąd nie dał więc wiary zeznaniom świadka M. D., która twierdziła, że nigdy nie podpisała dokumentu z datą wsteczną, gdyż całokształt ujawnionych okoliczności wskazywał na wniosek przeciwny.

Powołany wyżej art. 58 § 1 k.c. przewiduje skutek nieważności czynności prawnej dokonanej w celu obejścia ustawy.

Sąd Najwyższy podkreślił, że czynnością prawną podjętą w celu obejścia ustawy jest czynność, wprawdzie nieobjęta zakazem prawnym, ale przedsięwzięta w celu osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo (System Prawa Prywatnego, tom 2, pod redakcją Z. Radwańskiego, Warszawa 2002, s. 227-228). Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 25 listopada 2004 r., (I PK 42/04, OSNP 2005 nr 14, poz. 209), stwierdził, że „czynności mające na celu obejście ustawy (in fraudem legis) zawierają jedynie pozór zgodności z ustawą. Czynność prawna mająca na celu obejście ustawy polega na takim ukształtowaniu jej treści, która z punktu widzenia formalnego (pozornie) nie sprzeciwia się ustawie, ale w rzeczywistości (w znaczeniu materialnym) zmierza do zrealizowania celu, którego osiągnięcie jest przez nią zakazane. Chodzi tu zatem o wywołanie skutku sprzecznego z prawem” (podobnie uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 25 stycznia 2005 r., II UK 141/04, OSNP 2005 nr 15, poz. 235). Natomiast art. 83 kc charakteryzuje czynność prawną pozorną przez wskazanie trzech jej elementów, które muszą wystąpić łącznie: oświadczenie woli musi być złożone tylko dla pozoru, oświadczenie woli musi być złożone drugiej stronie, adresat oświadczenia woli musi zgadzać się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozoru. złożenie oświadczenia woli dla pozoru oznacza, że osoba oświadczająca wolę w każdym wypadku nie chce, aby powstały skutki prawne, jakie zwykle prawo łączy

ze składanym przez nią oświadczeniem. Brak zamiaru wywołania skutków prawnych oznacza, że osoba składająca oświadczenie woli albo nie chce w ogóle wywołać żadnych skutków prawnych, albo też chce wywołać inne, niż wynikałoby ze złożonego przez nią oświadczenia woli.

W sprawie brak było podstaw by przeprowadzać dowód z opinii biegłego grafologa celem ustalenia dat sporządzenia kwestionowanych przez pozwanego umów cesji – w świetle dostępnych metod badawczych dowód taki nie doprowadziłby do ustalenia w jakich datach dokumenty te powstały, co więcej analiza działań strony powodowej wykluczała możliwość powstania tych dwóch dokumentów w tej samej dacie, tj. jednego podpisanego sprzecznie z zasadami reprezentacji, a drugiego podpisanego zgodnie z tymi zasadami. Wniosek więc, że dokument złożony na karcie 87-88 nie wskazywał rzeczywistej daty jego powstania, przesądzał, że także ta umowa dotknięta była sankcją nieważności przewidzianą w art. 58 § 1 k.c. jako czynność prawna zmierzająca do obejścia prawa, można byłoby także rozważać w tym wypadku wadę w postaci pozorności umowy, jako sporządzonej wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania.

Trzeci dokument umowy cesji sporządzony – jak wynika z jego daty – w dniu 01 października 2018 r. według twierdzeń samego powoda nie stanowił umowy cesji, lecz jedynie potwierdzenie umowy cesji dokonanej w 2016 r. (k. 619). Powód wyraźnie zeznał, że okazana mu k. 189 nie jest nową umową, tylko potwierdzeniem czynności prawnej ponieważ pozwany czynność tę kwestionował (00:38:01, k. 619).

Nie można jednak skutecznie potwierdzić czynności, która w dacie jej podjęcia stanowiła czynność nieważną, a wobec jasnego stanowiska powoda, że nie była to umowa, nie mogła ona skutkować przeniesieniem jakichkolwiek praw na powoda.

Pierwotnie złożona do akt umowa cesji (k. 27) wskazywała, z jakiego tytułu wynika zobowiązanie należne (...) sp. z o.o., co zdaniem Sądu było wystarczającym sprecyzowaniem przedmiotu umowy cesji.

Legitymacja procesowa jest materialnoprawną kwalifikacją strony i pozostaje w ścisłym związku z przedmiotem rozstrzygnięcia sądowego co do istoty sprawy. Powód wywodził swoje uprawnienie do wytoczenia przedmiotowego powództwa z faktu zawarcia umowy cesji wierzytelności ze spółką (...) sp. z o.o., na podstawie której miało dojść do przeniesienia wierzytelności wynikającej z umowy z dnia 16 października 2012 r., co jak wyżej omówiono nie miało miejsca. Przedłożone przez powoda dwie umowy cesji nie mogły wywołać określonych skutków prawnych z uwagi na ich nieważność, trzecia zaś przedłożona „umowa” według samego powoda stanowiła jedynie potwierdzenie dotychczasowych czynności, nie mogła być więc rozważana w tym charakterze. To z kolei oznacza, że powód nie legitymował się uprawnieniem do dochodzenia roszczeń wynikających z umowy z dnia 16 października 2012 r. W braku więc legitymacji procesowej czynnej w wytoczeniu powództwa, podlegało ono oddaleniu.

Zdaniem Sądu I instancji nawet przy odmiennej ocenie przedłożonych umów cesji, zasadność powództwa nie została wykazana.

Artykuł 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązujący w dacie zawarcia umowy (Dz.U.2010.102.651 t. j.) przewidywał, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polegało na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów: nabycia lub zbycia praw do nieruchomości; nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej; najmu lub dzierżawy nieruchomości albo ich części; innych niż określone w pkt 1-3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

Przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązywał się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązywał się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia (art. 180 ust. 4).

Zakres obowiązków pośrednika, który można wywieść z samej ustawy, sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości; obowiązki pośrednika polegają na wyszukaniu i przedstawieniu kontrahentowi odpowiednich ofert, tak, by mógł on zawrzeć stosowną umowę, czyli na stworzeniu warunków, „nastreczeniu sposobności do zawarcia umowy” (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2003 r., II CKN 240/01, z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04 i z dnia 20 grudnia 2005 r., V CK 295/05, niepublikowane). Przy tak oszczędnej regulacji ustawowej, zasadnicze znaczenie dla ukształtowania konkretnego stosunku zobowiązaniowego ma umowa. Znajduje to też wyraz w art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącym, że zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, zawarta – pod rygorem nieważności – w formie pisemnej. Umowa jest podstawowym źródłem określenia obowiązków pośrednika (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14), przy czym strony mogą swobodnie ułożyć między sobą ten stosunek umowny, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>(1)</sup> kc) (powołane za: wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 24 września 2009 r., IV CSK 138/09, Sip Legalis).

W piśmiennictwie podkreśla się, że przy dużym zróżnicowaniu umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w określaniu zakresu czynności, do których zobowiązał się pośrednik, zasadniczo pośrednictwo występuje w dwóch głównych formach: jako wskazywanie zamawiającemu sposobności do zawarcia umowy albo jako pośredniczenie przy zawarciu umowy. Stwierdzenie zakresu umówionych obowiązków pośrednika jest wyjściową przesłanką do oceny, czy umowa została przez niego wykonana. Tak więc, ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika. Wykonanie jego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 i art. 181 ust. 1 zd. 1 GospNierU). Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na względzie obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n. nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa (powołany wyżej wyrok z dnia 24 września 2009 r., IV CSK 138/09).

Ponadto, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, aprobowanym w piśmiennictwie prawniczym, które zachowało aktualność także po uchyleniu z dniem 01 stycznia 2014 r. obowiązującego w dacie zawarcia przedmiotowej umowy art. 180 ust. 1 u.g.n. określającego zakres tego pośrednictwa, umowa ta stanowi typ umowy nazwanej unormowanej w przepisach art. 179 do 183a u.g.n. (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 270/04, z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 14, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 33/13). Z uwagi na to, że unormowanie to nie ma wyczerpującego charakteru, w sprawach nieuregulowanych w u.g.n. do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Jak przyjmuje się w judykaturze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2005 r., V CSK 295/05, ) unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758 - 764<sup>9</sup> kc), nie zaś do umowy zlecenia.

Umowa z dnia 16 października 2012 r. w § 8 ust. 1 przewidywała, że w razie spełnienia się łącznie następujących przesłanek: zawarcia przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II z osobami wskazanymi przez pośrednika w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r., D. (...) zobowiązał się do zapłaty pośrednikowi prowizji w wysokości 1,2% ceny netto (bez VAT lub pcc) zapłaconej przez D. (...) za zakup prawa własności nieruchomości.

W § 8 ust. 3 umowy strony ustaliły, że w przypadku gdy cena sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II będzie niższa jak 2.601 zł za każdy metr<sup>2</sup>, pośrednikowi przysługiwać będzie dodatkowe wynagrodzenie w kwocie 25 zł za każdy metr<sup>2</sup> nabywanych nieruchomości plus należy podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki (k. 11).

Problem dla uwzględnienia stanowiska powoda stanowiła nie tylko sama umowa pośrednictwa, która warunkowała wypłatę wynagrodzenia po spełnieniu konkretnych przewidzianych umową warunków, ale także okoliczność, że w dacie zawarcia umowy strony były już „skojarzone”. Z samej treści umowy wynikało, że D. (...) zawarł w dniu 20 maja 2008 r. umowę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami ze spółką (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na mocy której Dom (...) zleciła spółce pośrednictwo w zawarciu przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości położonej w W., D. U., przy ul. (...). Z umowy wynikało również, że we wrześniu 2012 r. Z. O. zaproponował ponownie D. (...) pośrednictwo w zawarciu przez spółkę umowy sprzedaży nieruchomości.

W dacie więc zawarcia umowy z dnia 16 października 2012 r. kontrahenci byli już sobie znani – jak określał to powód „skojarzeni”.

Z umowy jasno wynikał zakres czynności polegający na zapewnieniu obsługi organizacyjnej i prawnej niezbędnej do przeprowadzenia transakcji sprzedaży prawa własności nieruchomości polegającej na opracowaniu i przedstawieniu D. (...) kompletnego pakietu dokumentów dotyczących nieruchomości, nabycie praw do których rozważał D. (...), który powinien składać się w szczególności z takich dokumentów jak fotokopia planu miasta z zaznaczoną lokalizacją nieruchomości, podkład geodezyjny w podanej skali, aktualnych odpisów z ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości, aktualnych wypisów z Rejestru (ewidencji) gruntów, wypisów i wyrysów z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego a przy jego braku wypisu i wyrysu ze Studium (...) lub opinii właściwego urzędu o przeznaczeniu nieruchomości, oczekiwanych przez zbywających ceny sprzedaży praw do nieruchomości, a także doradztwa organizacyjno-prawnego oraz ekonomiczno-techniczne, które polegało na ocenie stosunków własnościowych nieruchomości, obciążeń hipotecznych względem innych obciążeń na nieruchomości oraz pomocy w przygotowaniu dokumentów związanych z nabyciem praw do nieruchomości, w zakres czynności pośrednika wchodziła również pomoc w przeprowadzeniu przez D. (...) dodatkowych badań technicznych w tym odwiertów geologicznych na oferowanych nieruchomościach.

Nie miały więc znaczenia twierdzenia powoda, że pośrednik nie wykonuje czynności, o których zeznawali świadkowie, skoro umowa rozszerzała zakres obowiązków pośrednika.

Przeprowadzony w sprawie dowód z zeznań świadków D. K. (1), K. G., J. W. i A. S. w ocenie Sądu dowodził, że aktywność powoda działającego w imieniu pośrednika zakończyła się ok. 2013 r., co zresztą skutkowało wypowiedzeniem umowy przez sprzedających D. K. (1) i S. K. (2). Od końca 2013 r. wszelkie czynności mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, były podejmowane bezpośrednio przez pracowników pozwanej spółki, oczywiście także przy pomocy podmiotów zewnętrznych. To, że powód w imieniu reprezentowanej przez siebie spółki pośredniczył w transakcji do 2013 r. było w sprawie okolicznością przyznaną przez pozwanego (k. 511), natomiast po tej dacie pośrednik nie podejmował już aktywności w celu doprowadzenia do zawarcia umowy.

W ocenie Sądu okoliczność, na którą powoływał się powód, tj. brak możliwości uzyskania dokumentacji nie stanowiła przeszkody z zrealizowaniu warunków umowy – pracownicy pozwanego uzyskali od właścicieli nieruchomości stosowne pełnomocnictwa (k. 538), które równie dobrze mógłby uzyskać i powód. Żaden dowód przeprowadzony w sprawie nie potwierdził prawdziwości twierdzeń powoda, że pozwany blokował mu możliwość pośredniczenia i jakoby miał informować, że nie jest zainteresowany dalszym zakupem nieruchomości. Nawet jeżeli sprzedający nieruchomość nie wyrażali woli udziału pośredników i byli zainteresowani bezpośrednimi negocjacjami z kupującym, pośrednik mógł kontaktować się wyłącznie z kupującym i w ten sposób zrealizować ciężące na nim zobowiązania umowne, warunkujące wypłatę wynagrodzenia.

Z umowy jasno także wynikało, że spełnienie jej warunków miało nastąpić do dnia 31 grudnia 2014 r., zapis natomiast § 8 ust. 9 wskazywał, że w przypadku przeprowadzenia transakcji nabycia prawa własności nieruchomości przez D. (...) z osobami innymi niż skontaktowane przez pośrednika, bądź po upływie terminu, na jaki została zawarta niniejsza umowa, pośrednikowi nie przysługiwało od D. (...) wynagrodzenie określone w tym paragrafie w ust. 1-3, ani zwrot jakichkolwiek dodatkowych kosztów.

W sprawie powód twierdził również, że pozwany celowo opóźnił zawarcie umowy o 23 dni, by w ten sposób nie wypłacać pośrednikowi prowizji, powód odwoływał się także do art. 5 kc zgodnie z którym, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W zakresie przedmiotowych nieruchomości, umowa przedwstępna została zawarta w 2014 r. i jedynym z jej warunków było uzyskanie przez sprzedających dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności gruntowych polegających na prawie przejścia, przejazdu i przeprowadzeniu mediów, o wskazanych w umowie parametrach, przy czym jeżeli uzyskanie przez sprzedających dostępu do drogi publicznej dla planowanej inwestycji nastąpiłoby poprzez wydanie przez sąd postanowienia w przedmiocie ustanowienia służebności gruntowych, postanowienie sądu winno być prawomocne.

Warunek ten został spełniony w dniu 09 stycznia 2015 r., w której to dacie uprawomocniło się postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie z dnia 18 grudnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt II Ns 368/14 w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej.

Poza wyjątkami związanymi z celowym działaniem strony zmierzającym do opóźnienia postępowania, tok postępowania sądowego nie jest zależny od stron, a powód nie wykazał, by przez strony tego postępowania były podejmowane jakiegokolwiek czynności zmierzające do jego celowego opóźnienia.

W ocenie Sądu nie należy abstrahować od okoliczności, iż umowa na którą powoływał się powód, miała charakter profesjonalny, tj. została zawarta pomiędzy dwoma spółkami, w ramach prowadzonych przez nie działalności gospodarczych. Pośrednik musiał mieć więc świadomość zakresu czynności, jakich wykonanie na nim ciążyło i tego czy ich wykonanie było możliwe. Nie może więc być mowy o nadużyciu prawa podmiotowego przez pozwanego w sytuacji gdy pośrednik nie wykonał ciążących na nim z mocy umowy obowiązków. Samo zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości po terminie określonym w umowie nie pozbawia pośrednika prawa żądania zapłaty prowizji czy wynagrodzenia, o ile oczywiście warunki umowy zostały dochowane. W niniejszej sprawie natomiast, pośrednik nie wykonał tych czynności, które winien był wykonać na podstawie umowy, a dodatkowo powoda (jako reprezentującego pośrednika) wiązała także umowa pośrednictwa ze stroną sprzedającą. Nie zostało zatem wykazane, jakie czynności pośrednik wykonywał w ramach tej umowy, a jakie w ramach umowy, z której powód wywodził swoje roszczenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego w tym konkretnym stanie faktycznym, zastrzeżenie w umowie, że po określonym terminie wyklucza się wypłacenie prowizji na rzecz pośrednika, mogło zostać skutecznie zawarte i nie mogło zostać uznane za nieważne – celem zawartej umowy z dnia 16 października 2012 r. nie było bowiem skojarzenie stron, jako że okolicznością bezsporną był fakt, iż w tej dacie strony już były sobie znane, lecz wykonanie także dodatkowych czynności, szczegółowo wskazanych w umowie, których powód – jak ustalono – nie wykonał.

Podczas zakupu działki przy ul. (...) nie było pośredników, spółka (...) samodzielnie doprowadziła do podpisania umowy, a P. K. (3) nie zajmował się pośrednictwem podczas tej transakcji.

Powód odwoływał się także do zapisu § 10 ust. 1 umowy pośrednictwa zgodnie z którym w okresie wykonywania umowy oraz w okresie 5 lat od dnia jej wygaśnięcia lub rozwiązania, strony o ile prawo nie będzie wymagać inaczej, nie użyją i/lub nie przekażą i/lub nie uczynią dostępną żadnej osobie fizycznej lub prawnej oraz instytucji, żadnej informacji o treści niniejszej umowy i/lub żadnej informacji o charakterze poufnym, która odnosiłaby się do wykonywania niniejszej umowy, włączając w to wszelkie informacje otrzymane przez strony w czasie negocjacji tej umowy i wszelkie dokumenty z nią związane. Zakaz ujawniania wszelkich informacji nie dotyczył informacji publicznie wiadomych.

Klauzula ta dotyczyła obowiązku zachowania przez strony poufności, co nie było równoznaczne z tym, że pozwany nie mógł po zakończeniu umowy zakupić nieruchomości z pominięciem pośrednika. Także więc w tym zakresie, argumentacja powoda upatrująca zasadności powództwa w powołanym zapisie umownym, była chybiona.



Odnosząc się do zarzutu pozwanego wskazującego na przedawnienie roszczeń powoda, w związku z przedłożeniem przez powoda umowy cesji z 2018 r., Sąd uznał go za bezprzedmiotowy, gdyż w/w dokument nie stanowił umowy cesji, lecz jedynie potwierdzenie poprzednio dokonanych (nieważnych) czynności.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami, regulująca umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, nie zawierała szczególnej regulacji dotyczącej biegu terminu przedawnienia. W tej sytuacji zastosowanie znajdowałyby przepisy ogólne, tj. art. 118 kc w brzmieniu obowiązującym na datę zawarcia umowy. Przepis ten stanowił, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata.

Stosownie zaś do treści art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne.

Umowa przewidywała, że prowizja będzie płatna po nabyciu przez D. (...) prawa własności nieruchomości, przelewem na wskazany w umowie rachunek bankowy pośrednika w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez D. (...) prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Umowa sprzedaży została zawarta w dniu 23 stycznia 2015 r., zakładając więc iż faktura zostałaby wystawiona w tej dacie, ewentualny upływ terminu przedawnienia należałoby wiązać z dniem 08 lutym 2018 r.

W sytuacji natomiast, gdy powodowi nie przysługiwały roszczenia dochodzone w niniejszej sprawie, bezprzedmiotowym było poddanie pod rozwagę skuteczności podniesionego zarzutu.

W konsekwencji podjętego rozstrzygnięcia, orzeczenie o kosztach procesu oparto o treść art. 98 § 1 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za jego wynik.

**Apelację od powyższego wyroku** uzupełnioną pismem z dnia 19 sierpnia 2019 r., **wniósł powód** zaskarżając go w całości zarzucił, iż wydany wyrok jest krzywdzący, a postępowanie sądowe Sąd przeprowadził w karygodny sposób nie zachowując całkowicie staranności w jego przeprowadzeniu, gnębiąc wręcz na rozprawie powoda nie pozwalając mu dojść do prostego słowa i rzetelnego wyjaśnienia sprawy.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku w punkcie I i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 200.000,00 zł z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, uchylenie punktu II, ewentualnie ponowne rozpatrzenie sprawy.

**Pozwany** wniósł o oddalenie apelacji oraz 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.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenie i ocenę sądu I instancji, że dokument znajdujący się na k.27 akt zatytułowany „CESJA PRAW” nie stanowi zawiadomienia o cesji, lecz umowę cesji, która jest nieważna. Rację ma sąd I instancji, że zawarcie umowy cesji wierzytelności pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, a jej prezesem wymagało dla jej skuteczności dochowania wymagań z art. 210 § 1 k.s.h. , zaś powód nie wykazał, że prokurent samodzielny L. K. (2) został należycie umocowany do zawarcia umowy z 2.08.2016r. znajdującej się na k.27 akt.

Nieprawidłowe jest jednak ustalenie sądu I instancji jakoby umowa przelewu znajdująca się na k. 87 akt, zawarta również 2.08.2016r, była nieważna. Nie sposób zgodzić się z Sądem Okręgowym, że w/w umowa została zawarta w celu obejścia prawa jak też z ustaleniem, że umowa ta ma charakter pozorny. Okoliczność, że umowa może nie zawierać rzeczywistej daty jej zawarcia, nie powoduje sama przez się nieważności umowy ani nie uzasadnia twierdzenia, że umowa zawarta została w celu osiągnięcia skutku zakazanego przez prawo. Dokonanie cesji wierzytelności pomiędzy (...) spółką z o.o. i Z. O. nie było objęte zakazem prawnym wynikającym bądź z ustawy bądź z umowy

stron, reprezentacja spółki była prawidłowa, brak jest również podstaw do przyjęcia, że adresat oświadczenia woli ( powód) zgadzał się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Intencją powoda było rzeczywiste nabycie wierzytelności objętych cesją, o czym świadczy okoliczność, iż powołując się między innymi na w/w umowę wystąpił przeciwko dłużnikowi o zapłatę, na drogę sądową.

Wbrew stanowisku sądu I instancji sytuacja, w której w tej samej dacie dochodzi do zawarcia dwóch identycznych umów cesji, jednej ważnej, drugiej nieważnej jest możliwa. Nawet gdyby data zawarcia umowy nie była prawdziwa, nie powodowałoby to nieważności umowy. Kodeks cywilny ( art. 509 par. 1 k.c.) nie przewiduje, aby umowa przelewu miała być zawarta w szczególnej formie. Może więc dojść do skutku w dowolny sposób, z zachowaniem przepisów art. 75<sup>1</sup>–79. W sprawie niniejszej oświadczenia woli złożone zostały na piśmie i podpisane własnoręcznie przez osoby je składające, co spełnia wymóg art. 78 k.c.

Zgodnie z art. 58 par. 3 k.c. jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Nawet gdyby przyjąć, że umowa zawarta została w innej dacie niż wynika to z jej treści, to nieważność zapisu dotyczącego daty nie pociąga za sobą nieważności umowy. Niewątpliwie zawarcie w/w umowy miało miejsce nie później niż 8.11.2017r., bo w tej dacie powód wysłał do sądu w/w umowę ( k.86-89). W tym czasie wierzytelność nie była przedawniona.

Powyższe ustalenia Sądu Apelacyjnego nie wpływają jednak na treść zaskarżonego wyroku, który co do zasady odpowiada prawu.

W związku z obowiązywaniem także w odniesieniu do przelewu zasady *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności zawarta przez osobę, której wierzytelność nie przysługuje, nie wywołuje skutków rozporządzających. Istotne dla rozstrzygnięcia jest więc ustalenie, czy wierzytelność przysługiwała zbywcy. Brak wierzytelności czyni umowę o przelew wierzytelności nieskuteczną prawnie (wyrok SN z 3.04.2003 r., V CKN 1630/00, LEX nr 80251).

Przelewem objęto wierzytelność z umowy z 16.10.2016r. zawartej pomiędzy (...) sp. z o.o. i (...) S.A., w kwocie 205.071,75 zł. wraz z odsetkami i kosztami procesu oraz wszelkimi prawami z nią związanymi w zakresie nie zaspokojonym przez dłużnika. Powód winien zatem wykazać, że wierzytelność taka przysługiwała zbywcy. Powinien także wykazać *causę* przelewu bo nie wynika ona z treści umowy, która ma w niniejszej sprawie charakter wyłącznie rozporządzający. *Kauzalność* przelewu jest regułą ustawową. Przepis art. 510 § 2 w tej części ma charakter bezwzględnie obowiązujący. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał istnienia *causy* przelewu, nie wykazał także, że wierzytelność przysługiwała zbywcy, co uzasadnia oddalenie powództwa a tym samym oddalenie apelacji.

Prawidłowe jest ustalenie sądu I instancji, że (...) sp. z o.o. nie doprowadziła do skojarzenia zbywców i nabywcy nieruchomości. Skojarzenie to nastąpiło w 2008r. w oparciu o umowę pośrednictwa zawartą z pozwanym przez spółkę (...) sp. z o.o. ( co wynika z treści umowy pośrednictwa k.7 ). Umowa z 2008r. wygasła 20.05.2010r.

Prawidłowe jest również ustalenie tego sądu, że pośrednik w umowie pośrednictwa z 16.10.2012r. przyjął na siebie dodatkowe obowiązki określone w par. 3 umowy ( k.9) oraz, że obowiązków tych nie wykonał.

Jak prawidłowo ustalił sąd I instancji, umowa z 16.10.2012r. zawarta została na czas oznaczony tj. do 31.12.2014r. (par. 9) i strony zgodnie postanowiły, że D. (...) uiszcza na rzecz pośrednika prowizję w razie spełnienia się łącznie następujących przesłanek:1. zawarcia przez D. (...) umowy sprzedaży prawa własności nieruchomości I i nieruchomości II z osobami wskazanymi przez pośrednika i 2. w terminie do dnia 31.12.2014r. ( k.11 par. 8). W par. 8 ust. 9 umowy strony postanowiły, że w przypadku przeprowadzenia transakcji nabycia prawa własności nieruchomości przez D. (...) z osobami innymi niż skontaktowane przez pośrednika, bądź po upływie terminu, na jaki została zawarta umowa, pośrednikowi nie przysługuje od D. (...) wynagrodzenie określone w par. 8 ust. 1,ust. 2, ust. 3 ani zwrot jakichkolwiek dodatkowych kosztów ( k.12).

Bezsporne jest, że do zawarcia umowy kupna nieruchomości przez pozwanego doszło po upływie terminu na jaki umowa została zawarta, zatem pośrednik utracił prawo do wynagrodzenia.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że zapis zawarty w par. 8 ust.9 umowy pośrednictwa z dnia 16.10.2012r. nie narusza zasady swobody umów wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c. W chwili zawierania umowy pośrednictwa kupujący i sprzedający byli już skojarzeni. Pozwanemu zależało na zawarciu umowy w określonym terminie, obie strony zdawały sobie sprawę z tego, że istnieją przeszkody w zawarciu umowy i że usunięcie tych przeszkód wymaga czasu. Zawierając umowę pośrednictwa pośrednik musiał liczyć się z tym, że usunięcie przeszkód może nastąpić po 31.12.2014r., jednocześnie nie zostało wykazane aby pośrednik podejmował jakiegokolwiek działania w celu usunięcia przeszkód do zawarcia umowy, zwłaszcza aby w związku z tym kontaktował się z którąkolwiek ze stron, w tym z właścicielami nieruchomości i by udzielał im jakichkolwiek porad. Obie strony umowy pośrednictwa z 16.10.2012r. były profesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego i mogły w ramach swobody umów dowolnie ukształtować kwestie związane z wynagrodzeniem ( prowizją ) pośrednika.

Zgodnie z Art. 180. 1. ug.n. w brzmieniu obowiązującym 16.10.2012r., 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).

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 współżycia 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.

W tych okolicznościach brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, gdyż powód nie wykazał, że objęta przelewem wierzytelność przysługiwała zbywcy, dlatego zaskarżony wyrok jest prawidłowy a apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne te ustalenia faktyczne i rozważania prawne, które nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami i rozważaniami poczynionymi wyżej, w tym ustalenie, iż pozwany nie przeszkodził w usunięciu przeszkód do zawarcia umowy kupna w terminie do 31.12.2014r.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelującego jakoby sąd I instancji uniemożliwił powodowi przedstawienie stanowiska w sprawie, dyskryminował jego i jego świadków, tendencyjnie ocenił zgromadzony materiał dowodowy. Powyższe zarzuty nie zostały wykazane i stanowią jedynie subiektywne odczucia powoda. Sąd I instancji przeprowadził wyczerpujące postępowanie dowodowe, wysłuchał powoda w charakterze strony w trybie art. 299 i 304 k.p.c. oraz zezwolił na składanie przez niego pism procesowych i dowodów na poparcie stanowiska procesowego, zatem prawa procesowe powoda nie zostały naruszone. Powód miał możliwość działania i wykazywania swoich racji.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. okazał się częściowo trafny ( w zakresie dotyczącym błędnego ustalenia, iż umowa cesji znajdująca się na k.87-88 akt sporządzona została w celu obejścia prawa i dla pozorów). W pozostałej części zarzut ten nie jest trafny. Sąd I instancji prawidłowo ocenił zeznania świadków i przedłożone dowody z dokumentów i wyciągnął z nich prawidłowe wnioski nie naruszając zasad wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Zapis par. 10 umowy pośrednictwa z 16.10.2012r. nie może stanowić podstawy nabycia przez pośrednika prawa do prowizji. Reguluje on kwestie poufności i nie zastrzega na rzecz pośrednika wyłączności w zakresie pośredniczenia w sprzedaży nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W sytuacji naruszenia tego postanowienia umownego przez pozwanego, powodowi, w razie poniesienia szkody, mogłoby przysługiwać stosowne odszkodowanie, jednak takie odszkodowanie nie jest przedmiotem niniejszego procesu ani nie było przedmiotem przedstawionej sądowi cesji. Poza tym powód nie wykazał, że po 31.12.2014r. w/w nieruchomość nadal pozostawała w portfelu nieruchomości pośrednika jakim była (...) spółka (...), ani wysokości ewentualnej szkody.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw aby przyjąć, że odmowa zapłaty wynagrodzenia przez pozwaną stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Samo skojarzenie stron w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest wystarczające do przyjęcia, że pozbawienie powoda prawa do prowizji narusza zasady współżycia społecznego. W momencie skojarzenia stron potencjalni sprzedawcy nie dysponowali tytułem własności. W toku było postępowanie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, z której w przyszłości miały zostać wydzielone mniejsze działki gruntu. Do uregulowania pozostawała także kwestia dostępu nieruchomości do drogi publicznej. Powód nie wykazał, że on lub jego poprzednik ( cedent) w jakikolwiek sposób przyczynili się do uzyskania przez sprzedających tytułu własności ani, że wypełnili obowiązki wskazane w par. 3 umowy pośrednictwa z 16.10.2012r. Właściciele nieruchomości, z którymi powód w ramach Agencji (...) zawarł umowę pośrednictwa 20.02.2008r. ( k.26 ) wypowiedzieli tę umowę. Powód nie wykazał również, że cedent gotów był wypełnić ciężące na nim z mocy umowy obowiązki ale doznał przeszkód ze strony pozwanego, który nie chciał z nim współpracować.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie.

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 cedent (...) sp. z o.o. w umowie

pośrednictwa zrzekła się prowizji od transakcji zrealizowanych po 31 grudnia 2014 r., musiał zatem liczyć się z konsekwencjami ewentualnego przegrania procesu.

Bogdan Świerczakowski Ewa Kaniok Joanna Piwowarun - Kołakowska