



Sygn. akt IV CSK 556/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa P. M.

przeciwko A. B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 20 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 25 maja 2016 r., sygn. akt VI Ga (...),

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powoda na rzecz
pozwanego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem
kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 11 grudnia 2015 r., w sprawie z powództwa P. M. przeciwko A. B. o zapłatę 73 800 zł, utrzymał w całości w mocy wyrok zaoczny z dnia 15 stycznia 2015 r.

Sąd ten ustalił, że powód P. M. jest adwokatem, a pozwany prowadzi działalność gospodarczą w W. pod nazwą „A.”. Umową z dnia 14 grudnia 2012 r. pozwany zlecił powodowi, jako adwokatowi, prowadzenie sprawy w zakresie działań związanych z wyłonieniem kontrahenta na zakup nieruchomości położonej w W. przy ulicy T., objętej księgą wieczystej numer (...) za cenę nie niższą niż 1 200 000 zł powiększoną o podatek VAT, działań związanych z wyłonieniem kontrahenta na zakup udziałów spółki C. sp. z o.o. w W., których był właścicielem, a nadto prowadzenie negocjacji w zakresie warunków sprzedaży wskazanej nieruchomości oraz sprzedaży udziałów tej spółki, przygotowywania projektów umów dotyczących zbycia nieruchomości i udziałów w spółce oraz pomoc prawną w powyższym zakresie. Umowa mogła zostać rozwiązana w każdym czasie, o czym strona rozwiązująca zobowiązana była powiadomić drugą stronę na piśmie.

W wypadku rozwiązania umowy pozwany był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia określonego umową (§ 7). W takim wypadku wynagrodzenie miało być płatne jednorazowo w terminie wskazanym przez zleceniobiorcę. Wraz z umową pozwany udzielił powodowi pełnomocnictwa do działania w jego imieniu w zakresie wskazanych spraw. Za wykonywanie czynności objętych umową pozwany zobowiązał się zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 10% netto, oraz podatek VAT, wynikające z wynegocjowanej ceny za nieruchomość objętą umową, jednak nie mniej niż 120 000 złotych powiększone o należyty podatek VAT. Strony ustaliły, że wynagrodzenie zostanie zapłacone w dwóch ratach: pierwsza jego część w wysokości 5% od ceny netto nieruchomości wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży miała być płatna przelewem w terminie 7 dni od dnia jej zawarcia oraz sprzedaży udziałów w spółce, druga część wynagrodzenia w wysokości 5 % od ceny netto nieruchomości wskazanej w umowie przyrzeczonej miała być płatna przelewem w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy ostatecznej sprzedaży nieruchomości.

W dniu 21 grudnia 2012 r. została podpisana umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości między pozwanym a Z. sp. z o.o. w W., w której spółka ta zobowiązała się ją nabyć za cenę 1 200 000 zł netto powiększoną o podatek VAT do dnia 31 grudnia 2013 r. W tym samym dniu pozwany sprzedał udziały w spółce C. sp. z o.o. w W., z tym, że nabywcą był inny podmiot.

Powód podejmował działania określone w umowie z dnia 14 grudnia 2012 r. Sporządził projekty umów, konsultował ich treść z pozwanym, w szczególności zapisy w umowie sprzedaży nieruchomości dotyczące zabezpieczenia roszczeń pozwanego, udzielał koniecznych informacji, uczestniczył w spotkaniu przyszłych kontrahentów, dotyczącym sprzedaży nieruchomości, był obecny u notariusza podczas podpisywania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i umowy sprzedaży udziałów. Powód podejmował również działania w imieniu pozwanego na drodze administracyjnej w zakresie usunięcia drzew i krzewów z nieruchomości podlegającej sprzedaży.

W dniu 27 grudnia 2012 r. pozwany przełał na rachunek bankowy powoda kwotę 73 800 zł stanowiącą część wynagrodzenia. W dniu 21 marca 2014 r. pozwany rozwiązał umowę, albowiem nie doszło do zakupu nieruchomości przez wyłonionego kontrahenta. Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. powód wezwał pozwanego do uregulowania drugiej części wynagrodzenia. Pozwany odmówił zapłaty uznając, że nie ma podstaw do żądania dalszej części wynagrodzenia.

Według oceny Sądu pierwszej instancji, umowa z dnia 14 grudnia 2012 r., nazwana umową zlecenia jest w rzeczywistości umową o obsługę prawną. Wyraził pogląd, że katalog czynności, jakie może podejmować osoba w ramach takiej umowy nie ma charakteru zamkniętego i dlatego uszczegółowienie treści umowy w zakresie czynności, jakie złożą się na obsługę prawną należy ostatecznie do stron (art. 353¹ k.c.). Wskazał, że umowa o obsługę prawną jest umową nienazwaną i należy do kategorii umów o świadczenie usług (art. 750 k.c.). Podniósł, że świadczeniem usług może być zarówno wykonywanie czynności faktycznych, jak i prawnych i cechą charakterystyczną takich umów jest również to, że zazwyczaj są oparte na zaufaniu między stronami i z uwagi na to wymagają osobistego wykonania. Sąd Rejonowy nie podzielił stanowiska pozwanego, że umowa łącząca strony w zakresie, w jakim dotyczy wyłonienia kontrahenta na zakup nieruchomości jest umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami i w związku tym w tej części jest nieważna, skoro nie została zawarta przez osobę posiadającą stosowną licencję.

Zauważył, że w świetle obowiązujących do dnia 31 grudnia 2013 r. art. 179 - 183 ustawy o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była ważna jedynie w sytuacji, gdy została zawarta przez pośrednika nieruchomości, posiadającego licencję zawodową, niemniej, jego zdaniem, świadczenie usług prawnych niewątpliwie może także obejmować pomoc prawną przy wyborze kontrahenta na zakup nieruchomości. Wyraził zapatrywanie, że umowny zapis: „wyłonienie kontrahenta na zakup nieruchomości” nie zobowiązywał powoda do znalezienia i pozyskania klienta na zakup nieruchomości.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powód jest prawnikiem, wykonuje zawód adwokata i nie zajmuje się zawodowo pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Pozwany znał powoda, albowiem jak przyznał, już wcześniej korzystał z jego usług prawnych. Zauważył, że choć strony odmiennie zeznawały w jakich okolicznościach doszło do skontaktowania pozwanego z T. M., prezesem Z. sp. z o.o. (strony umowy przedwstępnej), to w świetle tych stanowisk niewątpliwie ten kontakt umożliwił powód. Stwierdził, że działania powoda objęte umową „związane z wyłonieniem kontrahenta” w świetle zeznań stron ograniczyły się właściwie do przekazania pozwanemu szczegółowych informacji o osobie kontrahenta zainteresowanego zakupem nieruchomości i weryfikacji jego wiarygodności jako przedsiębiorcy i wypłacalności.

Jego zdaniem, działania te nie mogą zostać potraktowane jako działanie pośrednika, ukierunkowane na pozyskanie klienta i skojarzenie stron, gdyż brak tu charakterystycznego działania pośrednika skupiającego się jedynie na sferze skojarzenia klienta z ewentualnymi kupującymi, polegającym na poszukiwaniu nabywców i prezentowaniu ofert ewentualnych kupców. Zwrócił uwagę, że przy powzięciu decyzji o wyborze T. M., jako kontrahenta, a właściwie spółki, w której jest on prezesem, pozwany radził się także swojego kuzyna. Liczył się bowiem z jego opinią, miał do niego zaufanie, gdyż kuzyn z wykształcenia jest prawnikiem. Oceniając, że strony zawarły umowę o obsługę prawną, uznał, iż po stronie pozwanego powstał w świetle dokonanych ustaleń obowiązek zapłaty drugiej raty wynagrodzenia.

Zwrócił uwagę, że rozwiązanie zawartej przez strony umowy mogło nastąpić w każdym czasie; istniał jedynie obowiązek pisemnego poinformowania strony przeciwnej. Pozwany rozwiązał z powodem umowę w dniu 23 marca 2014 r., stwierdzając, że podana przyczyna rozwiązania umowy nie ma wpływu na skuteczność rozwiązania, skoro strony nie uzależniły rozwiązania od jej podania, czy też zaistnienia szczególnych okoliczności.

Podniósł, że z uwagi na zapis § 7 ust. 2 umowy nawet po jej rozwiązaniu na pozwanym ciążył obowiązek zapłaty wynagrodzenia, a jego wysokość ustalona została w odniesieniu do ceny sprzedaży nieruchomości i dotyczyło ono wszystkich czynności objętych umową, a nie tylko działań związanych ze sprzedażą nieruchomości. Wyraził zapatrywanie, że w tej sytuacji nie można rozpoznawać zasadności wypłaty powodowi drugiej części wynagrodzenia jedynie przez pryzmat działań związanych z „wyłonieniem kontrahenta na zakup nieruchomości”. Podniósł, że skoro nabywca nieruchomości okazał się ostatecznie niesolidny pozwany mógł podjąć kroki prawne w postaci odstąpienia od umowy i zatrzymać zadatek w wysokości 123 000 zł, o czym zresztą powód poinformował pozwanego.

Zauważył, że pozwany tymczasem już bez jakichkolwiek konsultacji z powodem, mimo niewypłacalności kontrahenta, zdecydował o kolejnych przedłużeniach terminów do zawarcia umowy przyrzeczonej, powziął też decyzję o wynajęciu mu nieruchomości do czasu zawarcia umowy ostatecznej. Powyższe decyzje niewątpliwie doprowadziły do trudnej dla pozwanego sytuacji, w której nie doszło do nabycia nieruchomości, a jednocześnie nieruchomość znajduje się w posiadaniu potencjalnego nabywcy. W rezultacie uznając, że strony łączyła umowa o obsługę prawną, a pozwanemu nie udało się skutecznie wykazać bezzasadności żądania powoda, ocenił, że jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia określonego umową (art. 750 w zw. z art. 734 i art. 353¹ k.c.).

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Okręgowy w T. wyrokiem z dnia 25 maja 2016 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w W. z dnia 15 stycznia 2015 r. i powództwo oddalił.

Wskazał, że sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału występuje w przypadku, gdy z treści dowodu wynika co innego

niż przyjął sąd. In concreto przeinaczenie, bo o taką sprzeczność chodzi w sprawie, wynika już tylko z konfrontacji wskazanego ustalenia Sądu Rejonowego z treścią § 1 tiret pierwszy umowy stron, który stanowi *explicite* o działaniach związanych z wyłonieniem kontrahenta na zakup nieruchomości. Jego zdaniem, nie sposób przyjąć, że postanowienie to nie obejmowało poszukiwania i pozyskania osób zainteresowanych zakupem nieruchomości pozwanego, a nieistotne z tego punktu widzenia jest to, jakie w rzeczywistości czynności powód podejmował w tym zakresie.

Zauważył, że spór przeniesiony na etap postępowania apelacyjnego, sprowadzał się do oceny charakteru zawartej przez strony umowy, a tym samym przesądzenia o jej ważności. Zwrócił uwagę, że błąd subsumpcji wedle skarżącego, polega na zastosowaniu art. 750 w zw. z art. 353¹ k.c. oraz pominięciu art. 179 ust. 2 i art. 180 ust. 1 u.g.n., które obowiązywały do dnia 1 stycznia 2014 r. i normowały pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Zauważył, że zmiany stanu prawnego w tej materii z dniem 01 stycznia 2014 r. dokonała ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U z 2013 r., poz. 829), która w art. 8 ust. 7-10 w zw. z art. 50 uchyliła większość przepisów rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podniósł, że według tego stanu prawnego, pośrednictwo było umową nazwaną, zdefiniowaną w art. 180 ust. 4 u.g.n. Zgodnie z tym unormowaniem, 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 wynagrodzenia. Wskazał, że umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami była umową o świadczenie usług, co jednak nie przesądza o tym, jaka to jest czynność prawna z cywilistycznego punktu widzenia; istotą umowy pośrednictwa jest zobowiązanie do dokonywania czynności faktycznych (ewentualnie połączonych z czynnościami prawnymi), których celem jest doprowadzenie do zawarcia między stronami umowy w zamian za wynagrodzenie.

Wyraził zapatrywanie, że skoro swoboda umów jest dopuszczalna tylko w pewnych granicach, w tym także ich treść lub cel nie mogą się sprzeciwiać ustawie, to jeżeli kontrahent, któremu strona zleciła pośrednictwo w nabyciu nieruchomości, nie jest licencjonowanym pośrednikiem, to swoboda zlecenia mu tych czynności jest wyłączona. Wskazał, że ograniczenie to wynikało z art. 179 ust. 2 u.g.n. mającego charakter przepisu *iuris cogentis*, a ponadto było ono wzmocnione art. 198 u.g.n. przewidującym, że kto prowadzi bez licencji zawodowej działalność zawodową w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, polegającą na wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów określonych w art. 180 ust. 1, ten podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny.

Jego zdaniem, wywód ten należało uwzględnić przy ocenie charakteru prawnego zawartej przez strony w dniu 14 grudnia 2012 r. umowy nazwanej przez strony umową zlecenia, a także mieć na uwadze dyrektywy wykładni oświadczeń woli zawarte w art. 65 k.c. Podkreślił, że na jego gruncie przyjmuje się tzw. kombinowaną metodę wykładni, która zakłada interpretację oświadczeń woli uwzględniającą jednoczesną realizację dwóch wartości: konieczność respektowania woli podmiotu składającego oświadczenie i potrzebę ochrony zaufania osób trzecich do treści złożonego oświadczenia (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSN 1995, nr 12, poz. 168). W rezultacie wywiódł, że należy wyróżnić dwie fazy stosowania tej metody. W pierwszej z nich decydujące znaczenie należy przyznać rzeczywistej woli stron. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przypisywały złożonemu oświadczeniu takiego samego znaczenia, należy przejść do drugiej fazy, w której w sposób obiektywny ustala się właściwe znaczenie oświadczenia, biorąc pod uwagę, jak adresat oświadczenia rozumiał jego sens i jak powinien ten sens rozumieć.

Zwrócił uwagę, że jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażeń dokonuje się biorąc pod uwagę kontekst

umowny, tj. związki treściowe występujących między zawartymi w tekście wyrażeniami. Zwrócił uwagę, że nie bez znaczenia są również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień.

Według oceny Sądu Okręgowego, analiza treści zawartej przez strony umowy, uwzględniająca elementy leksykalne, prowadzi do wniosku, że w części dotyczącej nieruchomości przedmiot umowy z dnia 14 grudnia 2014 r. obejmował czynności wymienione w art. 180 ust. 1 pkt 1 u.g.n. Jego zdaniem, nie ma wątpliwości co do tego, że czynności wyszczególnione w § 1 tiret pierwszy, polegające na działaniach zmierzających do wyłonienia kontrahenta na zakup nieruchomości za określoną cenę, stanowią typowy przejaw pośrednictwa. To samo dotyczy czynności określonych w § 1 tiret trzeci i piaty umowy, a więc prowadzenie negocjacji dotyczących warunków sprzedaży nieruchomości i łączące się z tym przygotowanie projektu umowy. Wyraził pogląd, że o ile przez pośrednictwo w wąskim tego słowa znaczeniu rozumie się czynności sprowadzające się do wskazania osoby zamierzającej zbyć lub nabyć nieruchomość, to w szerszym znaczeniu obejmuje także skontaktowanie kontrahentów oraz uczestniczenie w kształtowaniu treści przyszłej umowy, a za takie mogą być uznane prowadzenie negocjacji czy opracowanie projektu umowy.

Zwrócił uwagę, że bez znaczenia z punktu widzenia kwalifikacji umowy zawartej w dniu 14 grudnia 2012 r. jest jej nazwanie „umowa zlecenia”, bo w świetle art. 65 § 2 k.c. *falsa demonstratio non nocet*. W rezultacie przyjął, że nie ma podstaw do uznania, iż zawarta przez strony umowa była tylko nienazwaną umową o obsługę prawną i z tego względu nie należy jej kwalifikować jako umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w rozumieniu art. 180 ust. 4 u.g.n. Podniósł, że to, iż powód jest adwokatem o niczym nie przesądza. Wskazał, że aproba odmiennej poglądu byłaby równoznaczna z tezą, iż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami były ograniczone podmiotowo, ku czemu nie ma żadnych podstaw. Podniósł, że umowa o obsługę prawną może oczywiście obejmować także pośrednictwo, ale jeżeli jej przedmiotem było pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, to niewątpliwie była

to umowa w rozumieniu art. 180 ust. 4 u.g.n., do której znajdowały zastosowanie przepisy rozdziału 2 działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wyraził zapatrywanie, że poprawności tego wniosku nie podważa to, iż umowa zlecenia z dnia 14 grudnia 2012 r. obejmowała także pośrednictwo w obrocie udziałami pozwanego w spółce C. sp. z o.o. w W.. Umowa miała bowiem charakter mieszany (*contractus mixtus*).

Wyraził również pogląd, że nie ma racji Sąd Rejonowy, iż wpływ na charakter umowy miały także rzeczywiście podejmowane przez powoda działania związane z wyborem kontrahenta. Jego zdaniem, wszystkie przedstawione racje przesądzają, że zawarta przez strony umowa była także umową o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Sformułowanie zawarte w art. 179 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa na terenie naszego kraju jest możliwe, gdy czynności te będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami, należy odczytywać jako zastrzeżenie prowadzenia takiej działalności tylko przez osoby kwalifikowane, mające licencję i tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami. Potwierdzeniem tej tezy jest treść art. 198 ust. 2 u.g.n., penalizującego prowadzenie działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, bez posiadania odpowiedniej licencji. Skoro przepis zabrania prowadzenia pośrednictwa osobom nieposiadającym odpowiedniej licencji zawodowej pod groźbą kary, to nie można przyjmować, że umowa pośrednictwa zawarta przez osobę niemającą takich uprawnień jest ważna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10, OSNC 2011, nr 10, poz. 113). W rezultacie wywiódł, że skoro więc poza sporem było, iż powód nie miał licencji i tytułu pośrednika w obrocie nieruchomościami, to zawarta w dniu 14 grudnia 2012 r. pomiędzy stronami umowa w zakresie pośrednictwa w obrocie przedmiotową nieruchomością była nieważna.

Podniósł, że stosownie do art. 58 § 3 k.c., jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność zwykle pozostaje w mocy co do pozostałych części, zwłaszcza, że w uzasadnieniu apelacji sam pozwany wskazał, że zarzut nieważności umowy dotyczy tylko jej zapisów odnoszących się do nieruchomości. W rezultacie doszedł do wniosku, że skoro umowa w części obejmującej pośrednictwo w obrocie nieruchomościami była nieważna i jako taka

nie wywołała skutków prawnych, to żądanie przez powoda pozostałej części wynikającego z niej wynagrodzenia było bezzasadne.

Powód w skardze kasacyjnej zarzucił błędną wykładnię art. 179 i art. 180 ust. 1 i 3 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym w dniu 14 grudnia 2012 r. oraz niezastosowanie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. - Prawo o advokaturze (jedn. tekst: Dz.U. z 2009, nr 126, poz. 1188), a także art. 750 k.c. w związku z błędnym przyjęciem, że zawarta przez strony umowa w całości nie miała charakteru umowy o obsługę prawną. Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Problem zakresu stosowania do umów mieszanych przepisów dotyczących umów nazwanych jest od wielu lat analizowany w literaturze, jednak trudno mówić nie tylko o zgodności wyrażanych w tej materii poglądów, ale nawet o ukształtowanej większości. Także w tej kwestii występują poważne wątpliwości, co do wykładni art. 353¹ w zw. z art. 750 k.c. Strony zawierające umowę mogą zawrzeć jedną z tzw. umów nazwanych lub też ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Jednakże należy pamiętać o tym, że przy rozstrzyganiu sporów dotyczących umów nietypowych, sąd musi dokładnie badać ich cechy oraz ustalić, na czym dokładnie polegają w danym przypadku świadczenia stron. Od wyniku zakwalifikowania umowy zależy bowiem nawet, jak w omawianym wypadku kwestia jej częściowej ważności, czy np. długości terminu przedawnienia roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 379/03. M. Prawn. 2004, nr 11, s. 486).

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r. IV CKN 470/01, (LEX nr 453153) zostało wyrażone trafne stanowisko, że jeżeli zawarta umowa jest, jak w rozpoznawanej sprawie, umową mieszaną zawierającą elementy różnych zobowiązań to wynika z tego, że nie można do niej stosować wprost wszystkich przepisów o jednym typie umowy. W rezultacie pogląd ten pozwala na stosowanie do poszczególnych elementów umowy mieszanej przepisów dotyczących różnych umów. Innymi słowy, jeśli w umowie mieszanej dochodzi do równorzędnego

połączenia elementów różnych rodzajów zobowiązań, do każdego z nich powinno stosować się przepisy dotyczące tych zobowiązań (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2012 r., IV CSK 201/11, LEX nr 1169148).

Artykuł 750 k.c. wprowadza normę o charakterze generalnym, w myśl której do umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami, stosuje się odpowiednio przepisy o zleceniu. Hipoteza tej normy prawnej nie obejmuje umów zobowiązujących wyłącznie do dokonywania czynności prawnych. Jej zakres obejmuje natomiast umowy zobowiązujące do dokonania kompleksu czynności prawnych i faktycznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 30/13 LEX nr 1422123). Umowa pośrednictwa obrotu nieruchomościami w istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy okresie była jednak unormowana odrębnymi przepisami, tj. art. 179 - 183 u.g.n.

Sąd Okręgowy trafnie podniósł, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług, wszelkie bowiem zabiegi pośrednika w celu skojarzenia przyszłych stron umowy mieszczą się w pojęciu usługi i to zarówno w szerszym znaczeniu - jako wszelkiej czynności spełnianej dla innej osoby - jak i w ujęciu węższym - wyłączającym z tego pojęcia te czynności, dla których dopiero skutek ma znaczenie, czyli stanowiące przedmiot umów rezultatu. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiła niewątpliwie typ umowy nazwanej, co wynikało z regulacji zawartej w art. 180 ust. 3 u.g.n. Przesądza to o niedopuszczalności stosowania do niej w powołaniu się na art. 750 k.c. przepisów o umowie zlecenia (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2007 r., IV CSK 267/06, OSNC-ZD 2008, nr A, poz. 14 i z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 348/14, G.P. 2015, nr 90, s. 5). Bez znaczenia jest przy tym to, czy pośrednik w ramach jej wykonania dokonywał jednej czynności kojarzącej strony, czy były to wielokrotne działania. Nie można więc podzielić stanowiska, że jednorazowa umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podlegała przepisom o zleceniu.

Rzeczywiście *ratio legis* ustawowego uregulowania tej umowy stanowiła konieczność ochrony strony słabszej, jaką jest klient pośrednika, i nie ma żadnego znaczenia, czy dokonuje on czynności dla swego klienta jednorazowo, czy też

wielokrotnie. Nie jest możliwe identyfikowanie umowy pośrednictwa z umową zlecenia, skoro przedmiotem tej ostatniej, zgodnie z art. 734 § 1 k.c., przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Pośrednik natomiast nie jest w zasadzie zobowiązany do dokonania żadnej czynności prawnej dla swego klienta, a tylko do dokonywania wielu czynności faktycznych umożliwiających jego klientowi zawarcie stosownej czynności prawnej w sferze określonej w art. 180 ust. 1 u.g.n.

Zauważyć należy, że oceniając odmiennie charakter umowy stron Sąd Okręgowy dokonał odmiennego ustalenia treści jej § 1, a skarga kasacyjna nie zawiera zarzutów dotyczących obrazy prawa procesowego. W związku z tym Sąd Najwyższy był związany tym odmiennym ustaleniem Sądu drugiej instancji na podstawie art. 398¹³ § 2 k.p.c. Poza tym, przy wykładni umowy stosował on art. 65 § 2 k.c. i przedstawiając w tej materii szeroki wywód dokonał interpretacji zawartej przez strony umowy, w wyniku której doszedł do wniosku, że ta dwustronna czynność prawna w części dotyczącej nieruchomości pozwanego, w szczególności w zakresie działań związanych z wyłonieniem kontrahenta na zakup nieruchomości położonej w W. przy ul. T. była umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Jeżeli więc skarżący w skardze kasacyjnej chciałby skutecznie zakwestionować tę wykładnię, to powinien był podnieść przede wszystkim zarzut obrazy art. 65 k.c. czego nie dokonał. W rezultacie kwestia ta wymykała się spod kontroli kasacyjnej.

Charakterystyczne jest, że w zawartej przez strony umowie strony określiły wynagrodzenie w wysokości 10% netto w odniesieniu do wynegocjowanej ceny nieruchomości, nie mniej jednak niż 120 000 zł powiększonej o należny podatek VAT (147 600 zł brutto), które realizowało się przy wyłonieniu kontrahenta do zakupu nieruchomości pozwanego za cenę najniższą, tj. za kwotę 1 200 000 zł. Trzeba zgodzić się ze stanowiskiem pozwanego, że uzgodnione przez strony wynagrodzenie w istocie było wynagrodzeniem prowizyjnym kilkakrotnie przewyższającym prowizję stosowaną przez zawodowych pośredników obrotu nieruchomościami (2-3% od ustalonej ceny transakcyjnej w zawartej z ich udziałem umowie). Jeśli wziąć pod uwagę, że zawarta przez strony umowa jako mieszana zawierała także elementy umowy o obsługę prawną i urzędowe stawki wynagrodzenia adwokackiego obowiązujące w tamtym czasie (najwyższa 7 200 zł

netto i 8856 zł brutto), oraz przedmiotowy zakres umowy, to niewątpliwie uzasadniony był wniosek Sądu Okręgowego, że wynagrodzenie dotyczące elementów umowy nazwanej - pośrednictwa w obrocie nieruchomościami - stanowiło co najmniej dochodzoną w sprawie kwotę 73 800 zł.

W świetle obowiązujących do dnia 31 grudnia 2013 r. art. 179 ust. 2 i art. 180 ust. 1 i 3 u.g.n., umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była ważna jedynie w sytuacji, gdy została zawarta przez pośrednika nieruchomości, posiadającego licencję zawodową. Wśród czynności, których zawodowe wykonywanie stanowi pośrednictwo w obrocie nieruchomościami są czynności celowe zmierzające do zawarcia przez inne osoby - klientów pośrednika - umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Pośrednik sam nie zawiera umów w imieniu klienta, ale jedynie doprowadza do ich zawarcia. Zatem, zakresem działania pośrednika jest objęte oferowanie nieruchomości klienta do sprzedaży, wynajdowanie nabywców, czy też pozyskiwanie nabywców. Działania wchodzące w zakres tych czynności, które zmierzają do osiągnięcia celów określonych w art. 180 u.g.n. mogą być różne. Chodzić tu może o dokonywanie czynności faktycznych, takich jak wskazywanie ewentualnych przyszłych kontrahentów, udostępnianie do oględzin nieruchomości, czy doradztwo jaką umowę w przyszłości należałoby zawrzeć.

Skarżący przeoczył, że umowa zawarta przez strony w zakresie dotyczącym przedmiotowej nieruchomości uznana została za nieważną, gdyż jej treść pozostawała w sprzeczności z obowiązującym w chwili jej zawarcia bezwzględnie obowiązującym art. 179 ust. 3 u.g.n. (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12, LEX nr 1238135). Oczywiście skutkiem częściowej nieważności czynności prawnej z powodu jej sprzeczności z ustawą (art. 58 § 3 k.c.) był brak podstawy do dochodzenia określonego w niej wynagrodzenia i trafnie Sąd Okręgowy zauważył, że z punktu widzenia jego dochodzenia samo jej wykonywanie nie miało znaczenia. Przedmiotem bowiem procesu nie było roszczenie dotyczące wykonania nieważnej czynności prawnej.

Ze wskazanych względów należało ocenić, że podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty były bezpodstawne i w rezultacie skargę kasacyjną oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

aj

r.g.