



Sygn. akt I CSK 776/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K.

przeciwko K. I.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 stycznia 2019 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 13 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa [...],

1) oddala skargę kasacyjną;

**2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2700,-
(dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W. oddalającego powództwo o zasądzenie kwoty 93 598,40 zł.

Ustalił, że strony zawarły w dniu 19 grudnia 2006 r. umowę, której przedmiotem było świadczenie przez powoda (zleceniobiorcę) usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o powierzchni około 100 000 m², w skład której miały pochodzić działki na oznaczonym terenie, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz obiekty biurowo - usługowo - handlowe, obiekty wielkopowierzchniowe. Za powoda umowę podpisała S. B., cel umowy był znany powodowi a termin na realizację zamierzonego celu inwestycyjnego ustalono na 31 grudnia 2008 r. Wynagrodzenie określono na 120 zł netto za każdy metr kwadratowy powierzchni nieruchomości, płatne w trzech częściach - pierwsza w kwocie 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni w terminie 7 dni od zawarcia umowy sprzedaży i prawidłowo wystawionej faktury VAT, druga 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni w terminie 7 dni od uzyskania prawomocnej i ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy i trzecia 40 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni w terminie 7 dni od uzyskania prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę.

W dniu 10 kwietnia 2007 r strony zawarły aneks, w którym wskazały, że wynagrodzenie jest płatne w formie zaliczki 12 zł plus VAT za każdy metr kwadratowy nieruchomości nabyty umową przedwstępną lub warunkową zawartą do dnia 10 kwietnia 2007 r. przez zleceniodawcę we współpracy ze zleceniobiorcą, pozostała kwota 20 zł zostanie zapłacona po zawarciu wszystkich tych umów w formie umów ostatecznych, a nadto strony przewidziały, że wynagrodzenie jest płatne po zawarciu wszystkich umów ostatecznych.

S. B. i M. K.-K. wykonywały zlecenie na rzecz powoda a w imieniu i na rzecz pozwanego działali jego pracownicy oraz prawnicy. W wyniku działania osób współpracujących z powodem pozwany nabył łącznie 58 218,75 m² oraz działkę o

powierzchni 959 m² a 5154² nabyła wskazana przez niego osoba trzecia. Czynności pracowników powoda polegały na rozmowach wstępnych dotyczących sprzedaży działek z właścicielami nieruchomości, umawianiu spotkań stron umów i udziału w negocjacjach aż do obecności przy sporządzeniu aktów notarialnych. Przygotowywali oni dokumenty niezbędne do sporządzenia umów przedwstępnych, związane z doprowadzeniem do prawa odstąpienia przez ARR i przygotowywali dokumenty konieczne do umów ostatecznych. Udzielali pomocy w sprawach spadkowych, odzyskiwaniu nieruchomości, ich podziale, współpracowali w uregulowaniu stanu prawnego działek należących do Skarbu Państwa.

W dniu 7 kwietnia 2008 r. pozwany dokonał na rzecz powoda za doprowadzenie do nabycia nieruchomości pierwszej części wynagrodzenia w kwocie po 40 zł netto za każdy metr kwadratowych kupionych nieruchomości. Pozwany nie mógł zrealizować planów z uwagi na brak kupna wystarczającej ilości ziemi i wzrost ich ceny. Wynagrodzenie powoda nie było uzależnione od zmian wysokości cen gruntów, a płatność pozostałych 40 zł była uzależniona od zawarcia wszystkich umów.

Wobec upływu terminu, na jaki została zawarta umowa strony zaprzestały jej wykonywania. Pozwany pozostawił sobie działki na zabudowę mieszkaniową a w pozostałej części szukał operatora.

W dniu 1 kwietnia 2010 r. powód wystawił fakturę na kwotę 1 420 561,90 zł ale pozwany zakwestionował istnienie zobowiązania, a w dniu 11 maja 2010 r. powód wezwał pozwanego do niezwłocznego złożenia wniosku o wydanie decyzji dla budynku handlowo - biurowo - usługowego na nieruchomości zakupionej przez pozwanego i złożenia wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych. W dniu 20 grudnia 2010 r. wezwał pozwanego do próby ugodowej o zapłatę kwoty 93 598,40 zł brutto tj. wynagrodzenia objętego pkt 3 b i c umowy (2x po 40 zł) za nieruchomość 959 m².

Sąd Okręgowy uznał za nieskuteczny zarzut nieważności umowy z dnia 19 grudnia 2006 r., bo nie miała ona charakteru umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, była ważnie zawarta i wykonywana. Jej przedmiotem było wykonywanie usług przez powoda polegających na doprowadzeniu do nabycia

nieruchomości. Była to umowa nienazwana z elementami umowy podobnej do zlecenia o świadczenie kompleksowych usług mających na celu doprowadzenie do zakupu ściśle określonych nieruchomości. Stosownie do 750 k.c. stosuje się przepisy o zleceniu a więc zastosowanie miał też 734 i n. k.c. - określoną czynnością może być jedna czynność prawna ale mogą to być też czynności określone rodzajowo i powtarzalne.

Nie uwzględnił twierdzeń powoda, że skoro przedmiotem umowy nie było już pośrednictwo przy uzyskaniu decyzji o zabudowie i pozwoleniu na budowę, to wynagrodzenie przysługiwało tylko z tytułu nabycia nieruchomości przez pozwanego, a termin płatności został przesunięty w czasie. Uznał, że to nie są raty wynagrodzenia a jego części, do których powód musi nabyć prawa - za grunty kupione wynagrodzenie zostało uiszczone. Prawo do dalszych części zostało uwarunkowane zaistnieniem konkretnych zdarzeń do dnia 31 grudnia 2008 r. i brak podstaw do żądania powoda z uwagi na nieosiągnięcie celu umowy w tym terminie, bo nie zostało kupione 100 000 m² gruntu, a określenie daty obowiązywania umowy oznaczało datę zakończenia przygotowania prawnego inwestycji. Niewywiązanie się przez pozwanego z umowy, mimo spełnienia warunków przez pozwanego skutkowało koniecznością zmiany przez pozwanego strategii gospodarczej pogarszającej warunki kredytowania inwestycyjnego

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego w przedmiocie oceny prawnej charakteru umowy zawartej pomiędzy stronami. Odnosząc się do elementów przedmiotowo istotnych umowy wskazał, że w dniu 19 grudnia 2006 r. art. 180 ust. 4 u.g.n. określał jako umowę pośrednictwa umowę, w której pośrednik lub przedsiębiorca, o którym mowa w art. 179 ust. 3 u.g.n., zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1 a zamawiających zobowiązuje się do wypłaty wynagrodzenia. Pośrednictwo w obrocie polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Zgodnie z art. 179 ust. 1 u.g.n. pośrednictwo w obrocie stanowi działalność zawodową wykonywaną przez pośredników na zasadach określonych w u.g.n., czyli przez osoby fizyczne posiadające licencję zawodową.

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiła umowę nazwaną unormowaną w art. 179 - 183 u.g.n. W ocenie Sądu Apelacyjnego umowa o pośrednictwo zawarta z osobą nie mającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika jest nieważna jako sprzeczna z ustawą skoro ustawodawca uznał, że z uwagi na potrzebę zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami, wagę i znaczenie przedmiotu transakcji, należy powierzyć czynności pośrednictwa w obrocie licencjonowanym pośrednikom i dokonał penalizacji prowadzenia tej działalności bez posiadania odpowiedniej licencji.

Z umowy wynika, że powód przyjął zlecenie w świadczeniu usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o pow. 100 tys. m² i strony postanowiły, że zleceniobiorca nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych w imieniu zleceniodawcy, nie może zaciągać zobowiązań, podpisywać umów oraz innych dokumentów, chyba że otrzyma oddzielny dokument pełnomocnictwa uprawniający go do działań wymienionych wyraźnie w treści pełnomocnictwa. Powód podjął się zatem wykonywania czynności faktycznych zmierzających do zawarcia przez pozwanego nabycia nieruchomości w zamian za ustalone wynagrodzenie, co odpowiada niemal dokładnie definicji umowy pośrednictwa określonej w art. 180 ust. 4 u.g.n. i pozwala uznać, że umowa odpowiada normatywnemu typowi umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami., natomiast powód nie posiadał licencji zawodowej.

Stanowisko powoda było zmienne, podnosił, że zakres czynności podejmowanych był szeroki i dotyczył działań inwestycyjnych pozwanego a wypłata była uwarunkowana czynnościami inwestycyjnymi pozwanego. Lecz w pozwie stwierdził, że przedmiotem umowy było świadczenie usług polegających na doprowadzeniu do nabycia przez pozwanego nieruchomości a obowiązki powoda kończyły się z momentem nabycia ostatniej z nieruchomości i wynagrodzenie było uzależnione od rezultatu rozumianego jako nabycie nieruchomości o określonej powierzchni.

Uznanie umowy za nieważną czyni roszczenie powoda nieusprawiedliwionym co do zasady.

Powyższy wyrok zaskarżył powód i zarzucając naruszenie art. 353¹ k.c.,

art. 180 ust. 4 u.g.n., art. 58 § 1 w zw. z art. 179 - 183¹ u.g.n. i art. 410 § 1 i 2 w zw. z 405 k.c. oraz naruszenie przepisów postępowania tj. art. 378 k.p.c. i art. 328 § 2 w zw. z 391 § 1 k.p.c., wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zasadnicze zarzuty skargi kasacyjnej powoda związane są z kwestionowaniem stanowiska Sądu drugiej instancji w zakresie charakteru prawnego umowy.

Skarżący prezentuje bowiem pogląd, że nie była to umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami lecz umowa mieszana zawierająca elementy różnych umów i należy ją określić jako nienazwaną umowę o świadczenie usług.

Ocena prawna, jak należy zakwalifikować umowę, zależy od wykładni jej treści. Nie budzi wątpliwości w orzecznictwie, że przy rozstrzyganiu sporów dotyczących umów nietypowych sąd musi badać dokładnie ich cechy oraz ustalić, na czym polegają w tym przypadku świadczenia stron, zwłaszcza że od wyniku zakwalifikowania umowy może zależeć kwestia jej ważności. Priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych innej osobie jest rzeczywista wola stron, a podstawę prawną do jej stosowania stanowi art. 65 § 2 k.c. (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 379/03, M. Prawn. 2004 r., nr 11, poz. 486, z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 33/13, OSN-ZD 2015, nr 2, poz. 17, z dnia 20 lipca 2017 r., IV CSK 556/16, nie publ.). Tymczasem skarżący nie podniósł zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c. a więc ocena prawna treści oświadczenia woli, dla której miarodajny jest sens złożonych przez strony oświadczeń woli, dokonana przez Sąd drugiej instancji, uchyla się pod kontroli kasacyjnej. Kwestionowanie wykładni oświadczeń woli stron przy pomocy zarzutów naruszenia art. 353¹ k.c. i art. 180 ust. 3 i 4 u.g.n. jest nieskuteczne.

Przedmiotem umowy było świadczenie przez powoda usług polegających na doprowadzeniu do nabycia nieruchomości o powierzchni 100 000 m² na wymienionym terenie z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową

wielorodzinną oraz obiekty biurowo - handlowo - usługowe. Strony postanowiły, że powód nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych w imieniu pozwanego, nie może zaciągać zobowiązań ani podpisywać umów lub innych dokumentów w imieniu zleceniodawcy, a jakiekolwiek negocjacje lub ustalenia mogą być podjęte po uzyskaniu zgody pozwanego i w pełnej zgodzie z jego instrukcjami (§ 2 pkt 2). Ustalono również wysokość i sposób płatności wynagrodzenia.

W czasie zawarcia przedmiotowej umowy przez strony umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami była umową nazwaną i uregulowaną art. 179-183 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2000 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Zgodnie z wykładnią oświadczeń woli stron dokonaną przez Sąd drugiej instancji umowa odpowiada przesłankom ustawowym umowy pośrednictwa określonym w art. 180 ust. 1- 4 u.g.n.

Nie można odmówić racji powodowi, że zgodnie z zasadą swobody umów określoną w art. 353^{k.c.} strony mogą w przypadku umowy, której przesłanki są określone ustawowo, zawrzeć w umowie postanowienia, które wykraczają poza te przesłanki i spełniają cechy innej umowy cywilnoprawnej, o ile ich treść lub cel nie sprzeciwiałaby się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Powód powoływał się na to, że na podstawie zawartej umowy wykonywał inne czynności, nie wymienione w katalogu zawartym w art. 180 ust. 1 u.g.n. i nie mające bezpośrednio na celu doprowadzenia do nabycia nieruchomości, takie jak szereg usług w zakresie uregulowania stanów prawnych działek oraz pomoc w postępowaniach sądowych i administracyjnych przy takich czynnościach jak podział działek, sprawy spadkowe, o zasiedzenie, rozgraniczenia. Tego rodzaju czynności istotnie nie wchodzą w zakres czynności objętych umową pośrednictwa ale prawo do ich wykonania musi wyraźnie wynikać z umowy stron jako oddzielne świadczenie.

Treść umowy nie pozwala jednak na przyjęcie, że tego typu czynności mieściły się w zakresie przedmiotowym umowy, skoro powód miał świadczyć usługi mające doprowadzić do nabycia nieruchomości a wszystkie jakiekolwiek negocjacje lub ustalenia mogły być podjęte po uzyskaniu zgody pozwanego i w pełnej zgodzie z jego instrukcjami (§ 2 pkt 2). Skoro pozwany zaprzeczył, by udzielał jakichkolwiek

zgód powodowi, to powoda, zgodnie z art. 6 k.c., obciążał dowód tej okoliczności. Obciążał go również dowód, że wykonywał uzgodnione z pozwanym czynności w stosunku do pojedynczej działki, za którą w niniejszym postępowaniu żąda wynagrodzenia. Wszystkie twierdzenia powoda są twierdzeniami ogólnymi odnoszącymi się do ogółu zakupionych działek natomiast w stosunku do działki o pow. 95 m żadna konkretna czynność nie została wskazana. Wskazać też trzeba, że czynności związane z ustaleniem stanu prawnego i geodezyjnego są czynnościami na rzecz sprzedających i służącymi ustaleniu prawa właściciela a nie pozwanego a w świetle umowy wszelkie czynności prawne były wyłączone.

Nie został zatem naruszony art. 353¹ k.c. ani art. 180 ust. 3 i 4 u.g.n. Skarżący nie kwestionuje, że celem umowy było nabycie nieruchomości na rzecz pozwanego lecz ze wskazania jako celu nabycia również kupna działek pod przyszłą inwestycję wyciąga nie przynoszący żadnego skutku prawnego wniosek, że istotnym celem było skupienie w ręku pozwanego oznaczonego obszaru nieruchomości wystarczającego do przeprowadzenia dwóch inwestycji.

Zarzut naruszenia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 179 - 183¹ u.g.n. został uzasadniony błędnym uznaniem umowy z dnia 19 grudnia 2006 r. za nieważną, mimo że nie była umową pośrednictwa, brak licencji zawodowej czyni nieważną umowę nienazwaną, której przedmiotem są czynności zbliżone do czynności pośrednika a nawet przy przyjęciu, że była to umowa pośrednictwa, to naruszenie obowiązku administracyjnoprawnego, nie skutkuje nieważnością umowy cywilnoprawnej.

W pierwszej kolejności wyjaśnić trzeba kwestię, czy naruszenie obowiązku administracyjnoprawnego może skutkować nieważnością umowy cywilnoprawnej. Wbrew twierdzeniu skarżącego zarówno w piśmiennictwie, jak i judykaturze przeważa stanowisko, że ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c. są zarówno normy prawne regulujące dokonywanie czynności prawnych, jak i normy prawa publicznego. Jeżeli norma nie wskazuje wprost na dyspozytywny lub imperatywny charakter przepisu, to jego ustalenie następuje w drodze wykładni uwzględniającej racje systemowe i funkcjonalne wynikające z interesu publicznego lub ochrony interesu jednej ze stron umowy. Normy o charakterze dyspozytywnym charakteryzuje to, że strony mogą wyłączyć ich stosowanie i swobodnie

uksztalować stosunek prawny, natomiast normy o charakterze imperatywnym, konstruuje czynność prawną nie mogą zostać wyłączone i wyznaczają zakres swobody umów. Art. 58 § 1 k.c. ma również zastosowanie wtedy, gdy wymagania podmiotowe określone ustawą rozciągają się na działania stanowiące wykonanie umowy, a jednocześnie nie ma możliwości wykonania umowy w sposób zgodny z prawem. Jest to umowa sprzeczna z prawem, bo zobowiązuje do działań przez prawo zakazanych.

Umowa pośrednictwa została uregulowana w art. 179 - 183 u.g.n. i strony mogą wprawdzie ułożyć swoje stosunki w ramach tej umowy swobodnie ale z zastrzeżeniem, by regulacja ta nie naruszała właściwości umowy pośrednictwa jako umowy cywilnoprawnej o określonych cechach i by jej zawarcie nie było związane z wadliwościami podmiotowymi polegającymi na zobowiązaniu się osoby fizycznej nie dysponującej licencją zawodową pośrednika do wykonywania czynności pośrednika (art. 179 ust. 2, 3, 4). Prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa było w czasie zawarcia umowy możliwe tylko przez pośredników, bo ustawodawca zastrzegł prowadzenie takiej działalności tylko przez osoby kwalifikowane, mające licencję i tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami. Potwierdza to art. 198 ust. 2 u.g.n. penalizujący prowadzenie działalności pośrednika bez posiadania odpowiedniej licencji. Fakt zabronienia dokonywania danej czynności prawnej pod groźbą kary uzasadnia przyjęcie bezwzględnej nieważności umowy pośrednictwa zawartej przez osobę, która nie miała licencji pośrednika. Tożsame stanowisko zostało wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 113), z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12 (nie publ.) i w stosunku do innych umów zawartych wadliwie podmiotowo z uwagi na brak pozostawiania strony w kręgu osób uprawnionych do zawarcia umowy w uchwale z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 69/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 99) i w wyroku z dnia 21 grudnia 2010 r., III CSK 47/10 (nie publ.).

Wobec prawidłowego zakwalifikowania umowy stron jako umowy pośrednictwa twierdzenia skarżącego, że była to umowa nienazwana lub że brak licencji nie czyni umowy nieważną, nie mogą wyrzucić zamierzonego skutku procesowego.

Bezwzględna nieważność umowy może prowadzić do rozpoznania roszczenia powoda na podstawie art. 410 § 1 i 2 w zw. z 405 k.c. ale tylko pod warunkiem, że powód przytoczy okoliczności faktyczne pozwalające na ocenę czy doszło do świadczenia nienależnego i są przesłanki do jego zwrotu. Przede wszystkim świadczeniem nienależnym nie może być wysokość wynagrodzenia określona w umowie a faktyczna wysokość świadczenia uzyskanego przez wzbogaconego. Tymczasem w stosunku do konkretnej jednej działki stanowiącej przedmiot wykonania umowy powód nie przytoczył żadnych konkretnych czynności, za które pozwany powinien zapłacić. Nie podniósł w toku postępowania żadnych twierdzeń odnoszących się do art. 410 k.c. i wskazanie na tę podstawę prawną dopiero na etapie postępowania kasacyjnego jest spóźnione. Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. 391 § 1 k.p.c. wskazać trzeba, że ma on odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym, co oznacza, że wprawdzie uzasadnienie orzeczenia sądu odwoławczego nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, niemniej sąd ten obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy. Wbrew twierdzeniu skarżącego zostały dokonane ustalenia faktyczne a fakt ich uwidocznienia w treści motywów wskazuje na pozytywną ocenę.

Szersza ocena nie była konieczna z uwagi na przyjętą koncepcję rozstrzygnięcia, co trzeba odnieść również do zarzutu naruszenia art. 378 k.p.c.

Z tych względów orzeczono na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. oraz § 2 pkt 6 i § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 r., poz. 1804 ze zm.).

jw.

[aw]