

Sygn. akt I ACa 739/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Regina Kurek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2016 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa A. P., B. P., M. P. jako następców prawnych W. P.
przeciwko M. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 13 października 2015 r. sygn. akt I C 2362/14

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od powódek na rzecz pozwanego kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Zbigniew Ducki SSA Barbara Górczanowska SSA Regina Kurek

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 listopada 2016 r.

Powód W. P. domagał się zasądzenia od pozwanego M. S. kwoty 390.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tytułem kary umownej na podstawie § (...) umowy stron zawartej w dniu 23 czerwca 2010 r. w związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązań umownych, a następnie zerwaniem przez pozwanego umowy z powodem oraz tytułem wynagrodzenia na podstawie § (...) umowy stron z związku ze zbyciem przez pozwanego na rzecz innego podmiotu praw do nieruchomości w okresie do 12 miesięcy od wygaśnięcia umowy.

Pozwany M. S. wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że przyczyną wypowiedzenia przez niego łączącej strony umowy było niewywiązywanie się przez powoda z zobowiązania. Zarzucił ponadto, że nie zbył przedmiotowej nieruchomości, a jedynie wniósł ją aportem do założonej przez siebie spółki, w której posiada 99,8% udziałów.

Wyrokiem z dnia 13 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo; zasądził od powoda W. P. na rzecz pozwanego M. S. kwotę 7.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Za bezsporne Sąd Okręgowy uznał, że w dniu 23 czerwca 2010 r. strony zawarły umowę zatytułowaną „umowa o doradztwo”, na podstawie której pozwany zlecił powodowi usługę doradztwa gospodarczego w zakresie sprzedaży nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), zabudowanej budynkiem, przy ul. (...) w K. o kub. 4.430,42 m⁽³⁾, położonym na działce nr (...) obr. (...) K., przyległych działek, tj. nr(...)będących w użytkowaniu wieczystym pozwanego, a także znajdujących się na tych działkach budynków gospodarczych, za cenę minimalną w kwocie 2.800.000 zł (§ (...) umowy). Powód zobowiązał się do dokonania czynności polegających na przeglądzie stanu nieruchomości, udzieleniu ustnego doradztwa w zakresie zdefiniowania czynności niezbędnych do przygotowania całej ww. nieruchomości do zbycia; ustnego doradztwa w trakcie realizacji ww. czynności; ustnego doradztwa w zakresie sposobu promowania nieruchomości dla osiągnięcia celu; reprezentowania pozwanego w negocjacjach ceny nieruchomości oraz zawieraniu umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w imieniu pozwanego, na warunkach ustalonych przez powoda przy zachowaniu warunków ustalonych umową; wyszukiwania przy pomocy innych podmiotów - biur pośrednictwa, kontrahenta gotowego do zakupu przedmiotowej nieruchomości wraz z wejściem w prawa użytkownika wieczystego dla nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego; prezentacji nieruchomości w zastępstwie pozwanego zainteresowanym pośrednikom i kontrahentom; udziału w oględzinach nieruchomości przez pośredników i potencjalnych kontrahentów; uczestnictwa przy podpisywaniu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia praw do nieruchomości (§(...)). Pozwany zobowiązał się w terminie 3 miesięcy od daty podpisania umowy m. in. do uzyskania wykreślenia bezzasadnych obciążeń hipotecznych nieruchomości, wykonania wszelkich prac porządkowych i drobnych prac renowacyjnych, zdefiniowanych przez powoda, przygotowujących nieruchomość do zbycia oraz przedstawienia powodowi dokumentów niezbędnych do oferowania i zbycia nieruchomości. Zgodnie z postanowieniami umowy wydłużenie przez Zamawiającego (pozwanego) terminów spełnienia ww. przyjętych zobowiązań miało powodować automatyczne przedłużenie obowiązywania umowy o okres przekraczający deklarowany termin (§ (...)). Ponadto pozwany zobowiązał się udostępniać na każde życzenie powoda nieruchomość dla celów dokonania oględzin lub okazania nieruchomości potencjalnemu kontrahentowi lub pośrednikowi w określonych godzinach z uprzedzeniem Zamawiającego na 2 dni wcześniej o planowanych odwiedzinach. Zamawiający zobowiązał się także do zapłaty Wykonawcy (powodowi) wynagrodzenia prowizyjnego w wysokości 5% + 22% VAT wynegocjowanej przez Wykonawcę ceny sprzedaży nieruchomości w przypadku ceny zbycia za kwotę nie wyższą niż 3.000.000 zł (§4.1.). Powołane wynagrodzenie prowizyjne ulec miało zwiększeniu o 24% nadwyżki powyżej 3.000.000 zł do kwoty 4.000.000 zł (§4.2.) i dalszemu - dodatkowo o prowizję w wysokości 50% od wartości kontraktu powyżej 4.000.00 zł (...). W §(...) strony ustaliły, że Zamawiający dokona wypłaty wynagrodzenia do rąk Wykonawcy w ww. wysokości w chwili podpisania z nabywcą przez Zamawiającego umowy zbycia nieruchomości - w okresie trwania umowy lub zawarcia takiej umowy po wygaśnięciu umowy, a przed upływem 12 miesięcy od jej wygaśnięcia. Strony ustaliły nadto, że zawierają umowę na czas określony do dnia 31.12.2012 r. z możliwością wcześniejszego wykonania zadania bez ograniczenia minimalnego czasu, w którym najwcześniej może zostać osiągnięty zdefiniowany, oczekiwany przez Zamawiającego rezultat umowy (...)Dalej strony ustaliły, że Zamawiający wypowiadając umowę przed upływem czasu, na który została zawarta, zobowiązuje się do zapłaty Wykonawcy kary umownej w wysokości ustalonej prowizji w § (...) umowy, w górnym pułapie kwoty transakcji jako ryczałtowej zapłaty rekompensującej Wykonawcy wszelkie straty z uwagi na utratę korzyści finansowych, brak możliwości pozyskania wynagrodzenia, jak również uszczerbek na reputacji i renomie Wykonawcy, który ufając rzetelności Zamawiającego poczynił starania dla wykonania umowy, wniósł swoją pracę, pokrył trudne do zdefiniowania i udokumentowania koszty, zapewnił osoby trzecie o możliwości zawarcia transakcji” - (...). W przypadku, gdyby Zamawiający wypowiedział umowę Wykonawcy, lecz w okresie do 36 miesięcy od jej rozwiązania zbył prawa do nieruchomości za cenę wyższą od zdefiniowanej wartości w § (...), wówczas Zamawiający zobowiązany był do zapłaty Wykonawcy dodatkowej kary umownej, niezwłocznie w dniu

zbycia nieruchomości, o równowartości pełnego ustalonego w § (...) umowy wynagrodzenia odpowiadającego cenie sprzedaży (...)). Strony ustaliły, że rozwiązanie umowy nastąpić może jedynie z ważnych przyczyn, z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia (...)). Sąd Okręgowy podał, że pismem z dnia 16 listopada 2011 r. powód wezwał pozwanego do spełnienia zobowiązań wynikających z umowy z dn. 23 czerwca 2010 r. Pismami z dnia 22 stycznia 2013 r. i z dnia 25 lutego 2013 r. powód ponownie wezwał pozwanego do spełnienia zobowiązań umownych, w powołanych pismach zawarte zostało przypomnienie o automatycznym przedłużeniu okresu ważności łączącej strony umowy w razie ich niewykonania. Wezwanie do wykonania obowiązków wynikających z umowy skierował także powód do pozwanego korespondencją e-mail z dnia 21.01.2013 r. W dniu 7 października 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K., przed notariuszem M. K. (Rep.(...) m (...)), pozwany i (...) sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w K. reprezentowana przez A. S. zawarli umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością". Pozwany objął 2.900 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy i na ich pokrycie wniósł wkład niepieniężny w postaci prawa użytkowania wieczystego do dnia 5 grudnia 2089 r. przedmiotowej nieruchomości i własności posadowionych na niej budynków. Z kolei (...) sp. z o. o. spółka komandytowa z siedzibą w K. objęła 5 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy i na ich pokrycie wniosła wkład gotówkowy w wysokości 5.000 zł.

Sąd pierwszej instancji ponadto ustalił, że powód faktycznie był inicjatorem zawarcia przez strony spornej umowy i był zainteresowany doprowadzeniem do jak najszybszego zbycia nieruchomości. Z tej też przyczyny niezwłocznie po zawarciu umowy osobiście podjął prace porządkowe na nieruchomości i renowacyjne w budynku. Powód podjął czynności w celu promocji nieruchomości (jako tzw. (...)) i jej sprzedaży, jednakże nie doprowadził w okresie obowiązywania umowy stron do zgłoszenia się żadnego oferenta realnie zainteresowanego zakupem nieruchomości za ustaloną na podstawie umowy minimalną cenę jej nabycia. Według ustaleń Sądu Okręgowego, pozwany nie wykonał obowiązków określonych w § (...). umowy jednakże niewykonanie przez pozwanego czynności wskazanych w (...) umowy, w tym w szczególności nieprzedłożenie dokumentów dotyczących nieruchomości bądź niewykreślenie hipotek obciążających nieruchomość nie miało żadnego wpływu na możliwość podejmowania przez powoda czynności zmierzających do oferowania nieruchomości nabywcom. W dniu 20 maja 2013 r. pozwany dokonał wypowiedzenia umowy wobec stwierdzenia bezskuteczności działań powoda zmierzających w celu jej wykonania. Pozwany wzywany był do zapłaty należności dochodzonej pozwem pismem z dnia 20 maja 2013 r.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd podkreślił, że ciężar udowodnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na osobie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.), zatem to powoda obciążał obowiązek wykazania okoliczności, z których wywodził swoje roszczenie z tytułu kary umownej określonej w § (...) umowy stron, w związku z niewykonaniem przez pozwanego zobowiązań umownych, a następnie bezzasadnym wypowiedzeniem przez pozwanego umowy z powodem, względnie tytułem kary umownej na podstawie §(...) umowy stron w związku ze zbyciem przez pozwanego na rzecz innego podmiotu praw do nieruchomości w okresie do 12 miesięcy od wygaśnięcia umowy. Po przeprowadzeniu analizy przepisu art. 483 § 1 k.c. i art. 494 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że powód nie przedstawił dostatecznych dowodów na okoliczność prawidłowego wykonywania obowiązków obciążających go na podstawie umowy. Także informacje uzyskane w wyniku przesłuchania powoda nie rozwiały wątpliwości Sądu dotyczących faktycznego udziału powoda w promocji i czynnościach zmierzających do sprzedaży nieruchomości. Przede wszystkim, jak powód wskazał na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015 r., rozmowy z potencjalnymi inwestorami nigdy nie były finalizowane (powód nie był w stanie wykazać, że w ogóle miały miejsce). Powód nie udowodnił także z jakimi biurami sprzedaży nieruchomości prowadził rozmowy, jakie ustalenia z nimi poczynił. Sama nieruchomość także nie została sprzedana i nie ma żadnych dowodów, że ktokolwiek realnie był zainteresowany kupnem domu za minimalną cenę ustaloną umową. Powód nie wykazał również swojego wkładu w promocję nieruchomości. Informacje o powiązaniach budynku z osobą O. S. uzyskał bowiem (czemu nie przeczy) z konspektu przygotowanego wcześniej na zlecenie pozwanego. W żaden sposób nie udowodnił, aby pomysł na promocję przy użyciu znanego nazwiska pochodził od niego i stanowił jego wkład własny. Oceny tej nie zmieniają w żaden sposób przedłożone do akt sprawy ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości, czy artykuł prasowy lub korespondencja e-mail.

Na tle zeznań stron nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że to powód faktycznie był inicjatorem i zainteresowany był doprowadzeniem do jak najszybszego zbycia nieruchomości. Z tej też przyczyny niezwłocznie po zawarciu umowy osobiście podjął prace porządkowe na nieruchomości i renowacyjne w budynku. Pozwany w niczym nie utrudniał powodowi podejmowania niezbędnych czynności w celu przygotowania nieruchomości do sprzedaży i udostępnił w tym celu nieruchomość. Brak przy tym podstaw do stwierdzenia, iżby ewentualne niewykonanie przez pozwanego pozostałych czynności wskazanych w § (...) umowy, w tym nieprzedłożenie dokumentów dotyczących nieruchomości bądź niewykreślenie hipotek obciążających nieruchomość, miało mieć jakikolwiek wpływ na możliwość podejmowania przez powoda czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości, zaś faktycznie do sprzedaży nieruchomości nie doszło nie z tej przyczyny, że pozwany nienależycie wykonywał obowiązki wynikające z umowy, lecz z tej przyczyny, że nie zgłosiła się żadna osoba zainteresowana zakupem nieruchomości za umówioną umową cenę, a zatem z przyczyn leżących po stronie powoda. Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji dał wiarę w tym zakresie zeznaniom pozwanego, iż powód faktycznie nie był w stanie osiągnąć umówionego umową celu w postaci sprzedaży nieruchomości za cenę ustaloną umową, co uzasadniało wypowiedzenie jej przez pozwanego. O ile zatem przyjąć, że w dacie wypowiedzenia przez pozwanego umowy nadal wiązała ona strony w wyniku przedłużenia okresu jej obowiązywania z przyczyn leżących po stronie pozwanego na podstawie (...) umowy bowiem pozwany, czego nie kwestionował, nie wykonał obowiązków nałożonych § (...) umowy, uznać należy, że doszło do skutecznego jej wypowiedzenia przez pozwanego. Niewątpliwie bowiem uznać należy, że wypowiedzenie to nastąpiło „z ważnych przyczyn”, o których mowa w § (...) umowy. Sprawia to, że żądanie zasądzenia kary umownej z któregośkolwiek z powołanych przez powoda tytułów, w tym na podstawie § (...) umowy, nie znajduje żadnych podstaw bowiem w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy doszło do zniweczenia wszelkich jej skutków prawnych.

Także w sytuacji gdyby uznać, że do rozwiązania umowy doszło z dniem 31 grudnia 2012 r., tj. z upływem okresu, na który została zawarta, brak w ocenie Sądu podstaw do przyjęcia aby pozwanego obciążać miał obowiązek zapłaty kary umownej z tytułu zbycia nieruchomości w okresie 12 miesięcy od rozwiązania umowy. Stosownie do art. 353⁽¹⁾ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W okolicznościach niniejszej sprawy strony zawarły umowę zbliżoną do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej uprzednio do dnia 31 grudnia 2013 r. przepisami art. 180 ust. 1 -7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jed. Dz. U. z 2014 r., nr 518 z późn.zm.). Umowa ta zawarta została na tzw. wyłączność, a poszczególne jej zapisy, a w szczególności zapisy, z których powód wywodzi dochodzone roszczenia, dają tej klauzuli wyraz, stwarzając szczególnie szerokie gwarancje dla powoda w razie odstąpienia przez pozwanego od umowy bądź zbycia nieruchomości z pominięciem powoda. Sąd Okręgowy wskazał, że zawieranie umów pośrednictwa na wyłączność stanowiło niekwestionowane uprawnienie osób trudniących się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Na zawieranie tego typu umów wyraźnie zezwalał art. 180 ust. 3a powołanej ustawy. Nic także nie stoi na przeszkodzie zastrzeżeniu kary umownej na wypadek sprzedaży nieruchomości z pominięciem pośrednika, w tym min. także w wyniku nieuzasadnionego rozwiązania umowy przez zamawiającego. Za niedozwolone jednakże w rozumieniu art. 385⁽¹⁻³⁾ k.c., jako sprzeczne z dobrymi obyczajami, w obrocie uznane zostały postanowienia tego typu umów przewidujące min. obowiązek zapłaty wynagrodzenia zastrzeżony po rozwiązaniu umowy - m.in. na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w W. Sądzie Ochrony Konkurencji i Konsumentów z dnia 27.03.2012 r. w sprawie sygn. akt XVII ArnC 8087/12, poz. rejestru (...), na podstawie którego uznano za niedozwolony i zakazano pozwanemu w tej sprawie pośrednikowi w obrocie nieruchomościami wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: „Jednocześnie Zleceniodawca przyjmuje na siebie zobowiązanie do zapłaty ustalonej wyżej prowizji w przypadku sprzedaży nieruchomości (...) w terminie do sześciu miesięcy od dnia rozwiązania umowy” (Lex nr 1493937). Także na podstawie wyroku powołanego Sądu z dnia 05.12.2013 L, sygn. akt XVII AmC 9003/12, poz. rej. (...), uznano za niedozwolony i zakazano pozwanemu wykorzystywania w obrocie z konsumentami postanowienia wzorca umowy o treści: „Zamawiający zobowiązuje się również do zapłaty na rzecz Pośrednika prowizji określonej w ust. 1 powyżej, w przypadku sprzedaży nieruchomości wskazanej w par.(...)umowy jakiegokolwiek kontrahentowi w okresie 6 miesięcy od chwili wypowiedzenia umowy lub w okresie 2 miesięcy od chwili wygaśnięcia umowy” (Lex nr 1458784). Powołane przepisy mają co prawda

zastosowanie do umów obligacyjnych zawieranych przez przedsiębiorców z konsumentami, a w okolicznościach niniejszej sprawy nie jest sporne, że umowa pozostaje bez związku z działalnością gospodarczą i przedsiębiorstwem prowadzonym przez powoda, jednakże wskazują one kryteria, jakie winny być brane pod uwagę przy ocenie spornych w niniejszej sprawie zapisów umownych z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współżycia społecznego. W szczególności dotyczy to przepisu art. 385⁽³⁾ pkt 17 k.c. odnoszącego się do zapisów umownych nakładających na konsumenta, który nie wykonał zobowiązania lub odstąpił od umowy obowiązek zapłaty rażąco wygórowanej kary lub odstępnego oraz przepisu art. 385⁽³⁾ pkt 22 k.c. odnoszącego się do zapisów przewidujących obowiązek wykonania zobowiązania przez konsumenta mimo niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez jego kontrahenta. W okolicznościach niniejszej sprawy zapis § (...) łączącej strony umowy w sposób nadmierny, nieuzasadniony jakimikolwiek okolicznościami pozbawia pozwanego na znaczny okres czasu swobody dysponowania należącą do niego nieruchomością, zaś zastrzeżona nim kara umowna, stanowiąca równowartość przysługującej powodowi prowizji z tytułu wykonania umowy, pozostaje bez jakiegokolwiek związku z ewentualnymi czynnościami podjętymi przez powoda w celu realizacji umowy. W ocenie Sądu Okręgowego z tych przyczyn na uwzględnienie zasługują zarzuty pozwanego, iż powołany zapis § (...) łączącej strony umowy uznać należy za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego stosownie do art. 58 § 2 k.c., to samo dotyczy żądania zapłaty kary umownej zgłoszonego przez powoda na jego podstawie w sytuacji, gdy powód nie wykonał zobowiązania wynikającego z umowy (art. 5 k.c.).

Sąd Okręgowy dodatkowo wskazał, że skoro powód nie wykonywał należycie swojego zobowiązania, okoliczność ta mogłaby uzasadniać miarkowanie kary umownej stosownie do art. 484 § 2 k.c. To samo dotyczy kwestii poniesionej przez powoda szkody. O ile bowiem wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody pozostaje bez wpływu na powstanie obowiązku zapłaty kary umownej, to zgodnie z ugruntowanym poglądem doktryny prawa i rzecznictwa sądów ma ona znaczenie dla oceny czy kara umowna może być uznana za rażąco wygórowaną stosownie do dyspozycji powołanego przepisu.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w okolicznościach niniejszej sprawy powód nie wykazał aby wobec niewykonania umowy przez pozwanego bądź odstąpienia od niej ponieść miał jakąkolwiek szkodę. Nie wykazał także wysokości poniesionych nakładów i ewentualnych wydatków, które rekompensować miałyby zapłata przez pozwanego kary umownej na podstawie §(...) umowy. Pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, ostatecznie zarzutów w tym zakresie wyraźnie nie zgłosił. Sąd wskazał, że dłużnik, który zamierza zgłosić swoje żądanie oparte na art. 484 § 2 k.c. obowiązany jest wyraźnie takie żądanie sformułować oraz wykazać jego zasadność za pomocą zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary (np. wyrok SN z dnia 06.02.2008 r., II CSK 421/07, LEX nr 361437). Ponieważ jednak powództwo podlegało oddaleniu już tylko z powołanych przyczyn, Sąd uznał za zbędne odnoszenie się do pozostałych twierdzeń i zarzutów stron.

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz §2 ust. 1-2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t. jedno\ . Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiódł powód W. P., zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i poczynienie przez to błędnych, sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń polegających na:

a) bezpodstawnym przyjęciu, iż zgodnie z zawartą przez strony umową powód był zobowiązany do:

- znalezienia kupca na nieruchomości pozwanego przed upływem terminu związania stron umową, w tym w terminie do dnia 20 maja 2013r. jako dnia wypowiedzenia powodowi umowy oraz

- przedstawiania pozwanemu jakichkolwiek „realnych” ofert kupna nieruchomości w sytuacji, gdy takie obowiązki nie ciążyły na powodzie,

b) bezpodstawnym przyjęciu, iż powód podjął prace porządkowe i renowacyjne na nieruchomości w budynku dlatego, iż był zainteresowany jak najszybszym zbyciem nieruchomości, w sytuacji gdy powód podjął te prace w związku z tym, iż pozwany odmówił wykonania tych zobowiązań umownych tłumacząc się brakiem środków finansowych i prosił powoda o pomoc w tym zakresie, deklarując dodatkową zapłatę,

c) wadliwym i nie mającym związku z istotą sporu przyjęciu, iż powód nie przedstawił dostatecznych dowodów na okoliczność prawidłowego wykonywania obciążających go zobowiązań umownych w sytuacji, gdy powód przedstawił dowody świadczące o podjęciu skutecznych działań promocyjnych mających na celu rozpowszechnienie informacji o nieruchomości i w konsekwencji doprowadzenie do znalezienia osoby zainteresowanej jej nabyciem, zlecenie poszukiwania biurom pośrednictwa zainteresowanych zakupem nieruchomości, pomimo, iż zarzuty te nie stanowiły wskazanej przyczyny wypowiedzenia umowy a w tym przyczyny ważnej,

d) niezrozumiałym i sprzecznym z zasadami logiki zarzucie skierowanym pod adresem powoda, iż rozmowy z potencjalnymi inwestorami nigdy nie były finalizowane, w sytuacji gdy „sfinalizowanie rozmowy” z jednym z potencjalnych inwestorów, a zatem doprowadzenie do sprzedaży nieruchomości powodowałoby brak możliwości „finalizowania” kolejnych rozmów z uwagi na brak przedmiotu sprzedaży i zgodnie z umową stron sfinalizowanie umowy miało nastąpić do czasu wygaśnięcia a nie wypowiedzenia umowy w dowolnym, wybranym przez pozwanego terminie,

e) sprzecznym z zasadami logicznego rozumowania przyjęciu, iż uprzednie uzyskanie przez powoda od pozwanego informacji o powiązaniu nieruchomości z osobą O. S. wyklucza przyjęcie, iż to powód jest pomysłodawcą i twórcą promowania nieruchomości przy wykorzystaniu tego nazwiska,

f) sprzecznym z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przyjęciu, iż niewykonanie przez pozwanego zobowiązań umownych, w szczególności nieprzedłożenie dokumentów dotyczących nieruchomości oraz niewykreślenie hipotek obciążających nieruchomość, niewysprzątanie, nieprzeprowadzenie prac remontowych a nawet nieprzedłożenie oddzielnego pełnomocnictwa po dniu 31.12.2012r. i niewpuszczanie klientów przyprowadzonych przez powoda od dnia 21.01.2013r. nie miało żadnego wpływu na możliwość podejmowania przez powoda czynności zmierzających do oferowania nieruchomości nabywcom, w sytuacji gdy niewykonanie niemal żadnych zobowiązań umownych przez pozwanego niweczyło prace powoda promujące nieruchomość mające na celu doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości, zrażało potencjalnych klientów, a nieprzedłużenie powodowi pełnomocnictwa i niewpuszczanie klientów na teren nieruchomości całkowicie blokowało możliwość realizacji umowy,

g) wadliwym przyjęciu, iż do sprzedaży nieruchomości faktycznie nie doszło z tej przyczyny, że nie zgłosiła się żadna osoba zainteresowana zakupem nieruchomości za umówioną cenę z winy powoda w sytuacji kiedy w związku z szeroką i otwartą promocją nieruchomości nie można ustalić czy do pozwanego nie zgłosiła się osoba zainteresowana zakupem nieruchomości, pozwany doprowadził do wszczęcia egzekucji komorniczej nieruchomości, pozwany przyznał, że nie wpuszczał klientów powoda do nieruchomości i udowodnił, że nie był zainteresowany zbyciem nieruchomości, do zbycia nie doszło przed upływem terminu, w którym miało dojść do zbycia,

h) wadliwym przyjęciu, iż wysokość kary umownej ustalonej przez strony jako równowartość utraconego umówionego wynagrodzenia jest wygórowana albowiem powód nie wskazał, aby miał ponieść jakąkolwiek szkodę a także nie wykazał nakładów i wydatków, które rekompensować miałyby kara umowna w sytuacji kiedy jak sam Sąd przyznaje, profesjonalny pełnomocnik pozwanego nie zgłosił zarzutów co do wysokości kary umownej, a nadto w przypadku ustalenia kary umownej powód nie ma obowiązku dowodzić poniesionych kosztów, gdyż kara rekompensuje pokrycie wszelkich skutków wypowiedzenia, w tym utraconego zysku, a nie jest tylko zwrotem wydatków.

i) licznych innych sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń, które powód wskazuje dokładniej w dalszej części apelacji, z ostrożności procesowej, uznając je jednak jako nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszego powództwa,

j) naruszającym zasadę swobodnej oceny dowodów uznaniu za wiarygodnych zeznań pozwanego w zakresie, iż powód nie był w stanie osiągnąć umówionego celu w postaci sprzedaży nieruchomości za cenę ustaloną umową w sytuacji, gdy pozwany nie ma wiedzy w zakresie sytuacji na rynku nieruchomości,

2. naruszenie prawa materialnego, a to:

a) art. 6 k.c. (w zw. z art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c.) przez błędne zastosowanie i zastąpienie ciężaru dowodu obciążającego pozwanego poprzez działanie Sądu w postaci uznania przez Sąd, iż wypowiedzenie umowy nastąpiło z ważnych przyczyn w sytuacji, gdy pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazując przyczyny wypowiedzenia, jak też później w procesie, nie wskazywał, ani nie dowodził, iż do wypowiedzenia doszło „z ważnych przyczyn”, co zwalniałoby pozwanego z obowiązku zapłaty kary umownej,

b) art. 5 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. przez ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż:

- sprzeczny z zasadami współzycia społecznego jest zapis (...) umowy zobowiązujący pozwanego do zapłaty kary umownej w sytuacji zbycia przez pozwanego na rzecz innego podmiotu praw do nieruchomości w okresie do 12 miesięcy od wygaśnięcia umowy,

- sprzeczne z zasadami współzycia społecznego jest żądanie przez powoda od pozwanego zapłaty kary umownej w sytuacji, gdy powód nie wykonał zobowiązania wynikającego z umowy, gdy zastrzeżenie kary umownej na wypadek wypowiedzenia powodowi umowy bez ważnych przyczyn w żaden sposób nie może być uznawane za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, także ani Sąd ani pozwany nie wykazali, których zobowiązań umownych nie wykonał powód a nadto, iżby pozwany wskazał taką przyczynę wypowiedzenia jako ważną i wykazał zasadność takiego twierdzenia,

- art. 180 ust. 1-7 ust. z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez jego zastosowanie i dokonanie oceny postanowień umowy stron z ich uwzględnieniem w sytuacji, gdy strony nie były związane umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a umową nienazwaną o świadczenie usług, do której odpowiednie zastosowanie mają przepisy o umowie zlecenia, o czym świadczy szeroki i odrębny w stosunku do umowy pośrednictwa zakres czynności, które miał podejmować powód w związku z realizacją umowy, a co najważniejsze, zgodnie z umową stron, miał jedynie w ramach swoich obowiązków dodatkowo zlecić usługi pośrednictwa innym podmiotom,

- art. 385¹⁻³ k.c., a zwłaszcza 385³ pkt 17, pkt 22 k.c. poprzez ich zastosowanie w odniesieniu do kryteriów, jakie winny być brane pod uwagę przy ocenie zapisów umowy dotyczących obowiązku zapłaty przez pozwanego kary umownej z punktu widzenia zasad współzycia społecznego w sytuacji uznania przez sąd, iż zawarta umowa pozostaje bez związku z działalnością gospodarczą i przedsiębiorstwem prowadzonym przez powoda, a zatem nie jest to umowa zawierana między przedsiębiorcą a konsumentem także jest to umowa nie mająca związku z jakimkolwiek wzorcem umownym, tym bardziej ze wzorcem umownym stosowanym przez powoda, w całości opracowana indywidualnie dla potrzeb nietypowych wzajemnych, niepowtarzalnych zobowiązań i oczekiwań stron.

Podnosząc powyższe zarzuty, powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zobowiązanie pozwanego do zapłaty 390.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie wyroku Sądu oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Po wniesieniu apelacji powód W. P. zmarł 1 marca 2016 r. (akt zgonu – karta 195). Do sporu wstąpili jego następcy prawni: żona A. P. oraz córki B. P. i M. P., które podtrzymały apelację wywiedzioną przez zmarłego powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie znajduje uzasadnionych podstaw, prowadzących do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez skarżącego.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i poczynienie przez to błędnych, sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń jest nieuzasadniony. Sąd Okręgowy odniósł się bowiem do wszystkich dowodów, jakie w sprawie były przeprowadzone i opierał się na całokształcie tego materiału a nie wybiórczo, jak chciałby apelujący, powołując się prawie wyłącznie na własne zeznania. Przypomnieć jednak należy, że aby zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. mógł być uznany za skutecznie postawiony wykazać trzeba, iż Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami juredycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli jednak z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a swoje stanowisko jasno i przekonująco uzasadnił, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest przy tym wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych. (wyrok SN z dn. 27 września 2002 r. IV CKN 1316/00 – lex nr 80273).

Skarżący powyższym wymogom nie sprostał, gdyż przede wszystkim nie wskazał, jakich to błędów w rozumowaniu dopuścił się Sąd Okręgowy, w szczególności ustalając treść umowy stron, która przecież wynika z dokumentu. Zgodnie z tym dokumentem umowa była terminowa a celem zawarcia przez strony umowy była sprzedaż nieruchomości za cenę wskazaną w umowie i wszystkie obowiązki, jakie strony na siebie przyjęły zmierzały do osiągnięcia właśnie tego celu. Według § (...) ust. (...) pkt (...) umowy, powód był zobowiązany m.in. do wyszukiwania przy pomocy innych podmiotów - biur pośrednictwa, kontrahenta gotowego do zakupu przedmiotowej nieruchomości wraz z wejściem w prawa użytkownika wieczystego dla nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego; prezentacji nieruchomości w zastępstwie pozwanego zainteresowanym pośrednikom i kontrahentom; udziału w oględzinach nieruchomości przez pośredników i potencjalnych kontrahentów; uczestnictwa przy podpisywaniu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia praw do nieruchomości. Zatem czynienie Sądowi pierwszej instancji zarzutu z przyjęcia, iż powód był zobowiązany do znalezienia kupca na nieruchomość pozwanego przed upływem terminu związania stron umową, oraz przedstawiania pozwanemu realnych ofert kupna nieruchomości, jest nieuzasadnione. Nie zasługują także na uwzględnienie zarzuty dotyczące przyjęcia przez Sąd Okręgowy, iż powód nie wykazał prawidłowego wykonywania obowiązków obciążających go na podstawie umowy. Powód w tym zakresie powoływał się na własne twierdzenia, których jednakże nie poparł stosownymi dowodami. Twierdzenia stron dowodem bowiem nie są. Sąd Okręgowy omawiając materiał dowodowy, odniósł się także do dowodu z przesłuchania stron, w tym powoda (art. 299 k.p.c.), wskazując, iż zeznania te nie rozwiały wątpliwości Sądu dotyczących faktycznego udziału powoda w promocji i czynnościach zmierzających do sprzedaży nieruchomości. Zeznania nie zawierają żadnych konkretnych informacji o tym z kim i w jakich okolicznościach powód rozmawiał o sprzedaży nieruchomości, jakie osoby były nieruchomością zainteresowane a przede wszystkim nie wskazał z jakimi biurami sprzedaży nieruchomości prowadził rozmowy i jakie ustalenia z nimi poczynił, chociaż, jak wyżej wskazano, umowa przewidywała taki obowiązek po stronie wykonawcy. Słusznie Sąd Okręgowy ocenił te zeznania jako mało konkretne i nie znajdujące oparcia w pozostałym materiale dowodowym, przez co nie dają podstaw do czynienia ustaleń zgodnie z twierdzeniami powoda. Sąd Apelacyjny w ich

ocenie żadnego błędu po stronie Sądu Okręgowego się nie dopatruje, a samo przekonanie skarżącego o innej wadze tego dowodu oraz jego subiektywne przekonanie o słuszności jego wersji wydarzeń nie jest wystarczające. Należy przy tym zaznaczyć, że w przypadku osobowych źródeł dowodowych, przy ocenie których istotne znaczenie ma zasada bezpośredniości, sąd odwoławczy ma ograniczone możliwości ingerencji w dokonane na podstawie tych dowodów ustalenia faktyczne. Zmiana ustaleń nastąpić może zupełnie wyjątkowo, w razie oczywistej błędności oceny materiału mającego jednoznaczną wymowę (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, LEX nr 164006). Taka sytuacja nie wystąpiła w niniejszej sprawie, na co już wskazano powyżej.

Za bezpodstawny uznać należało zarzut naruszenia art. 6 k.c. poprzez uznanie przez Sąd, iż wypowiedzenie umowy nastąpiło z ważnych przyczyn w sytuacji, gdy pozwany nie wskazywał, ani nie dowodził, iż do wypowiedzenia doszło „z ważnych przyczyn”. Obowiązek dowodzenia dotyczył bowiem jedynie faktu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i wskazaniu przyczyn, które do tego doprowadziły. Ocena, czy te przyczyny można uznać za ważne, należała natomiast do Sądu. W myśl art. 227 k.p.c., co do zasady przedmiotem dowodu są bowiem jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (por. m.in. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 października 1975 r., I CR 474/75, OSP 1976, z. 12, poz. 233), a ponadto tzw. zasady doświadczenia życiowego czy nawet w szczególnych wypadkach prawo, zwyczaj lub prawo zwyczajowe. W wyroku Sądu Najwyższego z 31 marca 2005 r., V CK 530/2004 (LexisNexis nr 376216), wskazano natomiast, że kwestia „ważności przyczyny” nie należy do sfery ustaleń faktycznych, lecz jest ich oceną.

W orzecznictwie przyjmuje się, że za „ważną” może być uznana każda przyczyna, o ile - zważywszy na jej doniosłość w okolicznościach faktycznych konkretnej sprawy oraz z uwzględnieniem jej treści i celu - może być uznana za ważną (wyrok SN z 10 maja 2002 r., IV CKN 1043/00, LEX nr 1211266). Za ważny powód uznać można np.: działanie przyjmującego zlecenie wbrew wskazówkom lub interesowi dającego zlecenie, korzystanie dla własnych korzyści z powierzonych mu środków pieniężnych, uzasadnioną innymi okolicznościami utratę zaufania do przyjmującego zlecenie (wyroki SN: z 10 maja 2002 r., IV CKN 1043/00, LEX nr 1211266, z 4 kwietnia 2007 r., V CSK 2/2007, Lex nr 485857), naruszenie klauzuli poufności, podjęcie działalności konkurencyjnej wobec kontrahenta, uzasadnioną ocenę, że cel umowy nie zostanie osiągnięty z przyczyn leżących po stronie kontrahenta (wyrok SN z 24 września 1998 r., I CKN 448/98, LEX nr 1215025), nagłą chorobę, zmianę miejsca zamieszkania lub sytuacji życiowej, względnie utratę przez którąkolwiek ze stron koncesji lub innych uprawnień niezbędnych do wykonania umowy. Ważnymi powodami mogą być zatem nawet okoliczności subiektywne, w tym zmiana sytuacji życiowej zleceniodawcy, skutek której może on sam wykonać daną czynność, a także usprawiedliwiona okolicznościami utrata wzajemnego zaufania, jeśli umówiona czynność na nim się opiera. W niniejszej sprawie niewątpliwie tak było, bowiem co do zasady umowa stron opierać się musiała na wzajemnym zaufaniu. Treść pisma pozwanego z dnia 7 czerwca 2013 r. (karta 33) niewątpliwie o utracie zaufania pozwanego do powoda świadczy, przy czym sam fakt, że pozwany nie doprowadził, pomimo upływu czasu, do znalezienia jakiegokolwiek oferenta (a tego nie wykazał dowodami), usprawiedliwia tę utratę. Nie sposób także kwestionować stanowiska Sądu Okręgowego, że powód nie wykazał stosownymi dowodami, że niewykonanie przez pozwanego czynności wskazanych w (...) umowy, w tym w szczególności nieprzedłożenie dokumentów dotyczących nieruchomości bądź niewykreślenie hipotek obciążających nieruchomość miało wpływ na możliwość podejmowania przez powoda czynności zmierzających do oferowania nieruchomości nabywcom. Tym samym przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że wypowiedzenie umowy przez pozwanego nastąpiło z ważnego powodu, nie budzi zastrzeżeń.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił także zarzutu skarżącego odnośnie naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. przez uznanie za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego zapis (...) umowy, zobowiązujący pozwanego do zapłaty kary umownej w sytuacji zbycia przez pozwanego na rzecz innego podmiotu praw do nieruchomości w okresie do 12 miesięcy od wygaśnięcia umowy. Sąd Okręgowy przyjął, że strony zawarły umowę zbliżoną do umowy pośrednictwa, do której zastosowanie znajdują przepisy art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.) - (Dz.U. z 2010r. nr 102 poz. 651 j.t.), przy czym za niedozwolone w rozumieniu art. 385⁽¹⁻³⁾k.c., jako sprzeczne z dobrymi obyczajami, uznał postanowienia tego typu umów przewidujące min. obowiązek zapłaty wynagrodzenia zastrzeżony po rozwiązaniu umowy - m.in. na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w W.Sądu Ochrony Konkurencji

i Konsumentów z dnia 27.03.2012 r. w sprawie sygn. akt XVII ArnC 8087/12, poz. rejestru (...). Nie sposób się z tym stanowiskiem nie zgodzić. Należy zwrócić uwagę, że celem umowy było zbycie przedmiotowej nieruchomości za oczekiwaną przez pozwanego cenę, a do obowiązków powoda należało m.in. poszukiwanie nabywcy i skontaktowanie go z pozwanym oraz uczestnictwo w czynnościach zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży.

Nie sposób nie zauważyć, że zarówno ustalone, jak i faktycznie wykonywane przez powoda czynności należą do czynności pośrednictwa w rozumieniu art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013r. poz. 829), a więc w dacie zawarcia przedmiotowej umowy, jak i jej wypowiedzenia. Wprawdzie przepis art. 180 ust. 1 u.g.n. w ówczesnym brzmieniu, nie precyzował, jakiego rodzaju czynności pośrednik wykonuje, ani nie stawiał w tym zakresie żadnych ograniczeń, jednakże istotę umowy pośrednictwa określał art. 180 ust. 4 u.g.n., który stanowił, że przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów dotyczących nieruchomości (nabycia, zbycia, najmu, dzierżawy, itp.), a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia. Przyjmuje się, że mogą to być takie czynności, jak oferowanie nieruchomości klienta do sprzedaży, jak i wyszukiwanie nabywców, poszukiwanie nieruchomości dla konkretnych nabywców, negocjowanie warunków umów albo warunków zamiany nieruchomości, poszukiwanie potencjalnych najemców lub dzierżawców itp., jak i udostępnianie nieruchomości do oględzin, przygotowywanie stosownych protokołów, udział w spisywaniu protokołów i umów. (E. Bończak-Kucharczyk „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” Lex 2013). Umowa pośrednictwa obejmuje także wykonywanie opracowań i ekspertyz oraz doradztwo w zakresie rynku nieruchomości (art. 180 ust. 1a u.g.n. w brzmieniu sprzed 1 stycznia 2014 r.). Chodzi tu o doradztwo dotyczące tendencji występujących na rynku, na którym działa dany pośrednik, i udzielanie porad co do wyboru jednej transakcji oraz powstrzymywania się od innych. Nie wyklucza się także zawierania w imieniu klienta umowy przedwstępnej lub składania w jego imieniu oferty potencjalnym kontrahentom. Do czynności zmierzających do zawarcia przyszłej umowy można zaliczyć także inne prace, które mogą być wykonywane przez pośrednika w ramach swobody umów, ale nie wchodzą one w zakres pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Jak wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji, w § (...) umowy stron ustalono, że do obowiązków powoda należeć miało: dokonywanie dla zamawiającego czynności polegających na przeglądzie stanu nieruchomości; udzielanie ustnego doradztwa w zakresie zdefiniowania czynności niezbędnych do przygotowania całej nieruchomości do zbycia; ustne doradztwo w trakcie realizacji ww. czynności; ustne doradztwo w zakresie sposobu promowania nieruchomości dla osiągnięcia celu; reprezentowanie zamawiającego w negocjacjach ceny nieruchomości oraz zawieraniu umów pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w imieniu zamawiającego, na warunkach ustalonych przez wykonawcę przy zachowaniu warunków ustalonych niniejszą umową; wyszukanie przy pomocy innych podmiotów – biur pośrednictwa, kontrahenta gotowego do zakupu przedmiotowej nieruchomości wraz z wejściem w prawa użytkownika wieczystego dla nieruchomości stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego; prezentacja nieruchomości w zastępstwie zamawiającego zainteresowanym pośrednikom i kontrahentom; udział w oględzinach nieruchomości przez pośredników i potencjalnych kontrahentów; uczestnictwo przy podpisywaniu aktu notarialnego dotyczącego przeniesienia praw do nieruchomości. Wprawdzie, jak ustalono, powód podjął także prace porządkowe i renowacyjne na nieruchomości w budynku, ale jak sam podaje w apelacji, nastąpiło to w związku z tym, iż pozwany odmówił wykonania tych zobowiązań umownych tłumacząc się brakiem środków finansowych i prosił powoda o pomoc w tym zakresie, deklarując dodatkową zapłatę. Tym samym czynności te nie były objęte przedmiotową umową stron lecz umową dodatkową, jakkolwiek miała ona wpływ na motywację powoda, któremu zależało na szybkiej sprzedaży nieruchomości, na co prawidłowo wskazał Sąd pierwszej instancji.

Zatem powód wykonując w ramach łączącej strony umowy z dnia 23 czerwca 2010 r. wyżej wskazane czynności opisane w § (...) które jednoznacznie zmierzały do zawarcia przez pozwanego umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w tym czynności polegające na przekonywaniu potencjalnych nabywców do nabycia nieruchomości, czynności doradcze, itp. w istocie realizował umowę pośrednictwa, a więc umowę nazwaną (art. 180 ust. 3 u.g.n.). Nie ma bowiem znaczenia, czy pośrednik wykonuje czynność jednorazowo, czy wielokrotnie.

Sąd Okręgowy uznał, że strony zawarły umowę zbliżoną do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, uregulowanej uprzednio, do dnia 31 grudnia 2013 r. przepisami art. 180 ust. 1-7 u.g.n. Nawet jeśli by jednak uznać, że umowa stron miała charakter mieszany – o pośrednictwo z elementami umowy o świadczenie usług, do czego jednak nie ma podstaw, skoro wszystkie umówione czynności wykonywane przez powoda wchodziły w zakres umowy pośrednictwa, to do postanowień takiej umowy stosuje się przepisy dotyczące umowy nazwanej głównego typu. Gdyby w umowie mieszanej doszło do połączenia równorzędnych elementów różnych rodzajów zobowiązań, to do każdego ze świadczeń stosuje się właściwe dla niego przepisy. W każdym razie zawsze należy badać istotną wolę stron i cel umowy, a nie poprzestawać na stosowaniu sztywnych formuł. W ocenie Sądu Apelacyjnego przedmiotowa umowa stron jest umową nazwaną pośrednictwa, a nawet jeśli mieszaną, to w zdecydowanej części przeważają w niej elementy umowy pośrednictwa. W obu przypadkach do umowy tej stosować zatem należy przepisy dotyczące tej umowy, a więc przepisy art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz.U. z 2013r. poz. 829), a więc sprzed 1 stycznia 2014 r. Zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji wymienionego przepisu do stosunków zobowiązaniowych pomiędzy stronami, było zatem uprawnione. W okolicznościach sprawy nie budzi także zastrzeżeń uznanie za nieważne, jako sprzeczne z dobrymi obyczajami, postanowienia umowy przewidującego obowiązek zapłaty wynagrodzenia, zastrzeżony po rozwiązaniu umowy.

Należy jednak przede wszystkim zwrócić uwagę na okoliczność nie dostrzeżoną przez Sąd Okręgowy, a która ma fundamentalne znaczenie. Stosownie do art. 179 ust. 3 u.g.n. w brzmieniu z daty zawarcia umowy (przepis art. 179 u.g.n. został uchylony z dniem 1 stycznia 2014 r. przez art. 8 pkt 7 ww. ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów), prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej było możliwe, gdy czynności z zakresu pośrednictwa miały być wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem zaś mogła być osoba fizyczna, spełniająca wymagania określone w ówczesnym art. 182 u.g.n., której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa i która była wpisana do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 4 u.g.n.). Według orzecznictwa Sądu Najwyższego powyższe sformułowanie należy rozumieć jako zastrzeżenie prowadzenia takiej działalności tylko przez osoby kwalifikowane, mające licencję i tytuł pośrednika w obrocie nieruchomościami. Skoro przepis zabrania prowadzenia pośrednictwa osobom nieposiadającym odpowiedniej licencji zawodowej pod groźbą kary (ówczesny art. 198 ust. 2 u.g.n.), to nie można przyjmować, że umowa pośrednictwa zawarta przez osobę niemającą takich uprawnień jest ważna. (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2012 r., IV CSK 81/12 – lex nr 1238135; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 - OSNC 2011/10/113).

Jest okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie, że powód nie posiadał licencji zawodowej w zakresie pośrednictwa. Z tej przyczyny rozważana umowa jest bezwzględnie nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.), a fakt, że umowa ta nie była związana z działalnością gospodarczą powoda jest bez znaczenia. Powyższe czyni roszczenie powoda nieusprawiedliwionym co do samej zasady.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania orzeczono stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U nr 163 poz. 1348 z późn. zm.).

SSA Regina Kurek	SSA Barbara Górczanowska	SSA Zbigniew Ducki
------------------	--------------------------	--------------------