

Wyrok z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10

Umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami zawarta z osobą niemającą uprawnień do wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami jest nieważna.

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sędzia SA Maria Szulc

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Józefa K. przeciwko Kazimierzowi P. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2011 r. skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2010 r.

uchylił zaskarżony wyrok i oddalił apelację, obciążając stronę powodową kosztami procesu w całości i pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Uzasadnienie

Wyrokiem częściowym z dnia 7 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach w sprawie z powództwa Józefa K. przeciwko Kazimierzowi P. i Leonowi P. o zapłatę oddalił powództwo w stosunku do pozwanego Kazimierza P. Na skutek apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 28 stycznia 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanego Kazimierza P. na rzecz powoda Józefa K. kwotę 200 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 czerwca 2007 r.

Ustalił, że strony zawarły w dniu 20 lipca 2006 r. umowę zlecenia, na podstawie której powód zobowiązał się do podjęcia wszelkich czynności celem pozyskania nabywcy nieruchomości będącej własnością pozwanych, opisaną w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Sanoku. W umowie zastrzeżono dla powoda wyłączność na prowadzenie sprawy na czas do dnia 20

lipca 2007 r. za wynagrodzeniem w wysokości 10% ceny sprzedaży, niezależnie od tego, czy umowa została zawarta za jego pośrednictwem, czy poza nim. W razie zbycia nieruchomości przez pozwanych z pominięciem powoda w czasie trwania umowy zastrzeżono zobowiązanie pozwanych do wypłacenia powodowi kary umownej w wysokości 20% ceny sprzedaży. Aneks z dnia 30 kwietnia 2007 r. strony postanowiły, że w razie zbycia nieruchomości za kwotę wyższą niż 430 000 zł zleceniobiorca otrzyma dodatkową prowizję w wysokości 30% uzyskanej ceny sprzedaży ponad tę kwotę.

Działania marketingowe powoda doprowadziły do znalezienia nabywcy w osobie Andrzeja M. W imieniu pozwanego powód negocjował wszystkie warunki sprzedaży. Ustalono, że zostanie podpisana warunkowa umowa sprzedaży w kancelarii notarialnej w B.B. Pozwany nie przyjechał w wyznaczonym terminie do B.B., informując, że przyczyną jego nieobecności był wypadek, w związku z czym do sporządzenia umowy nie doszło. Powód znalazł kolejnego nabywcę, którym był Jan D.-D. W dniu 17 maja 2007 r. pozwani podpisali warunkową umowę sprzedaży z Janem D.-D. w kancelarii notarialnej w B.B. Umowa została zawarta pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych nie skorzysta z prawa pierwokupu, a kupujący wypłacił pozwanym jeszcze przed zawarciem tej umowy kwotę 59 000, zł. W dniu 18 maja 2007 r. pozwany Kazimierz P. przekazał powodowi kwotę 5900 zł tytułem części prowizji wynikającej z zawartej umowy zlecenia.

Po podpisaniu umowy z Janem D.-D. pozwany znalazł klienta, który zaoferował kupno nieruchomości za cenę 1 000 000 zł. Wskutek tej oferty pozwany rozpoczął z Janem D.-D. negocjacje mające na celu doprowadzenie do rozwiązania zawartej już warunkowej umowy sprzedaży. Jan D.-D. zgodził się na rozwiązanie umowy za kwotę 180 000 zł. Pozwani oraz Jan D.-D. w dniu 24 maja 2007 r. w kancelarii notarialnej w C. złożyli oświadczenie, że dokonują rozwiązania warunkowo zawartej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej i z tego tytułu pozwani zapłacili Janowi D.-D. kwotę 180 000 zł tytułem zwrotu części ceny sprzedaży i wynagrodzenia utraconych korzyści. Następnie, tego samego dnia, w tej samej kancelarii pozwani ponownie zawarli warunkową umowę sprzedaży, tym razem z Henrykiem Ł. i Anną B.-B. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 1 000 000 zł. Powód dowiedział się o rozwiązaniu umowy z Janem D.-D. na początku czerwca 2007 r. i o zawarciu nowej umowy poza nim, w związku z czym wystąpił o zasądzenie od pozwanych kary umownej w wysokości 200 000 zł.

Ze względu na zgon pozwanego Leona P. w toku sprawy, Sąd Okręgowy wydał wyrok częściowy, rozstrzygając spór przeciwko Kazimierzowi P. przez oddalenie powództwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego, bezzasadne było domaganie się zapłaty kary umownej obliczonej według ceny sprzedaży dokonanej z drugim nabywcą, czyli innym niż ten, którego pozyskał powód. Powód, doprowadzając do zawarcia pierwszej umowy sprzedaży, wykonał swój obowiązek i sam w pozwie uznał swe działania za skuteczne wywiązanie się z umowy. Tym samym może domagać się ewentualnie prowizji obliczonej wg ceny określonej w tej umowie, liczonej od wartości ceny nieruchomości ustalonej dla transakcji z Janem D.-D., a nie kary umownej. Ze względu na fakt, że powód zażądał jedynie kary umownej, rozstrzyganie o należnej mu prowizji byłoby, zdaniem Sądu Okręgowego, orzekaniem ponad żądanie.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji powoda zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnił powództwo. Uznał, że w wyniku porozumienia pozwanym z Janem D.-D. doszło do pozbawienia *ex tunc* skutków umowy zawartej w dniu 17 maja 2007 r. przez jej rozwiązanie w dniu 24 maja 2007 r. na skutek zgodnego oświadczenia stron umowy, sporządzonego w formie aktu notarialnego. W rezultacie „odżyła” łącząca strony umowa zlecenia, a tym samym zastrzeżona w niej dla powoda wyłączność pośrednictwa trwała dalej, do dnia 20 lipca 2007 r. Przed tym dniem nie mogło więc dojść do zbycia nieruchomości z pominięciem zleceniobiorcy pod rygorem kary umownej w wysokości 20% z kwoty sprzedaży nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, pojęciu „zbycie nieruchomości” z umowy zlecenia nie można nadać innego znaczenia niż ma ono w języku prawnym, funkcjonuje ono bowiem wyłącznie jako oznaczenie na odpłatne przeniesienie własności na inną osobę, tj. zbycie jej przez poprzedniego właściciela, a nie jako skuteczne nabycie własności przez nowego nabywcę. Wyłączność zastrzeżona powodowi miała chronić go przed zbyciem nieruchomości z pominięciem jego osoby, a nie przed nabyciem nieruchomości przez konkretną osobę trzecią, gdyż powodowi było obojętne, kto ostatecznie nabędzie własność, tj. Agencja Nieruchomości Rolnej, czy inny niewskazany przez powoda nabywca. W każdym wypadku, w razie zbycia nieruchomości z pominięciem powoda w okresie obowiązywania jego prawa wyłączności, nabywał on prawo do kary umownej należnej mu od zbywcy, a nie od nabywcy nieruchomości.

Wyrok Sądu Apelacyjnego pozwany Kazimierz P. zaskarżył skargą kasacyjną. (...) Wniósł o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, względnie o jego uchylenie i orzeczenie co do istoty sprawy.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Według ustawy z dnia 21 sierpnia 1991 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n."), pośrednictwo jest umową nazwaną, zdefiniowaną w art. 180 ust. 5. Zgodnie z tym przepisem, przez umowę pośrednictwa pośrednik w obrocie nieruchomościami lub podmiot prowadzący działalność, o której mowa w art. 179 ust. 3, zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w ust. 1, a zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi w obrocie nieruchomościami lub podmiotowi wynagrodzenia. Definicja ta uzasadnia pogląd, że umowę zlecenia zawartą przez strony w dniu 20 lipca 2006 r. należy zakwalifikować jako umowę pośrednictwa, gdyż powód, prowadzący działalność gospodarczą, zobowiązał się w niej do „podjęcia wszelkich czynności celem pozyskania nabywcy nieruchomości gruntowej” należącej do pozwanych, za ustalonym wynagrodzeniem prowizyjnym, płatnym przez nich w terminie 7 dni od zawarcia umowy sprzedaży.

Stosownie do art. 179 ust. 3 u.g.n., prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe, gdy czynności z zakresu pośrednictwa będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem może być osoba fizyczna, spełniająca wymagania określone w art. 182 u.g.n., której przyznano licencję zawodową w zakresie pośrednictwa. Pośrednik nabywa prawo do wykonywania zawodu oraz używania tytułu „pośrednik w obrocie nieruchomościami” z dniem wpisu do centralnego rejestru pośredników w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 4 u.g.n.).

Zgodnie z art. 181 ust. 1-3 u.g.n., pośrednik jest zobowiązany do wykonywania czynności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Ma też obowiązek stałego doskonalenia kwalifikacji zawodowych oraz podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z

wykonywanymi czynnościami. Uchybienie tym obowiązkom sankcjonowane jest odpowiedzialnością zawodową z możliwością wymierzania kar dyscyplinarnych, których katalog wymieniono w art. 183 ust. 2 u.g.n., poczynając od upomnienia, a na pozbawieniu licencji zawodowej kończąc. (...)

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.

Nietrafny jest argument pełnomocnika powoda, że sankcja nieważności czynności prawnej wchodzi w grę tylko wtedy, kiedy ustawa wyraźnie tak stanowi. Należy przyjąć tezę przeciwną; jeżeli czynność jest zabroniona pod groźbą kary, to jest nieważna, chyba że ustawa wyraźnie przewiduje dla takiej czynności inną sankcję. Stanowisko powoda prowadziło do dualizmu ocen, godzącego w spójność porządku prawnego i jest nie do przyjęcia ze względów systemowych i aksjologicznych. Przemawiają przeciwko niemu także względy funkcjonalne. Celem wprowadzenia umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami oraz postawienia wysokich wymagań zawodowych i etycznych pośrednikom, uprawnionym do prowadzenia czynności pośrednictwa, było powierzenie tych czynności, wymagających wiedzy fachowej, doświadczenia i odpowiednich predyspozycji moralnych, osobom profesjonalnie do tego przygotowanym.

Wymaga podkreślenia, że instytucja pośrednictwa w ustawie o gospodarce nieruchomościami ma wymiar uniwersalny, zgodnie bowiem z art. 180 ust. 6 u.g.n. czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wykonywane w stosunku do wszelkich nieruchomości, a także na rzecz wszystkich osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej. Formalnym potwierdzeniem kwalifikacji do wykonywania czynności z zakresu pośrednictwa jest przyznanie licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami. W tej

sytuacji dopuszczenie, aby jednocześnie czynności pośrednictwa wykonywały osoby bez uprawnień byłoby przejawem braku racjonalności ustawodawcy, co jest nie do przyjęcia.

Należy dodać, że w uchwale z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 69/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 99) Sąd Najwyższy uznał, że nieważna jest umowa o zarządzanie nieruchomością – w rozumieniu art. 185 ust. 1 i 2 u.g.n. – zawarta przez osobę nieposiadającą licencji zawodowej zarządcy. Stanowisko to ma odpowiednie zastosowanie do umowy pośrednictwa. W rezultacie trzeba dojść do wniosku, że ustawodawca, kierując się zamiarem zapewnienia bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami oraz doceniając wagę przedmiotu transakcji w tym obrocie, zdecydował się na wprowadzenie monopolu pośrednictwa w tej dziedzinie przez licencjonowanych pośredników. Tym samym ograniczył swobodę kontraktowania, zabraniając zawierania umów w tym przedmiocie z osobami niemającymi formalnych uprawnień pośrednika w obrocie nieruchomościami. Umowa pośrednictwa zawarta z taką osobą jest więc nieważna jako sprzeczna z prawem (art. 58 § 1 k.c.), co czyni roszczenie powoda nieusprawiedliwionym co do samej zasady.

Z tego względu Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i oddalił apelację (art. 398¹⁶ k.p.c.).