



Sygn. akt IV CSK 81/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa M. S.

przeciwko J. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 5 września 2012 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 31 maja 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

M. S. wniósł o zasądzenie od J. J. kwoty 1 854 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 9 lipca 2010 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego 7 217 zł tytułem kosztów procesu. Ustalił, że w dniu 13 czerwca 2008 r. strony zawarły umowę doradztwa w pozyskaniu klienta (kupującego) do stanowiącej własność pozwanego nieruchomości niezabudowanej lub jej części położonej w G. przy ul. Ś. Pozwany miał zapłacić na rzecz powoda prowizję w wysokości 1 520 000 zł netto wraz z podatkiem VAT w terminie wpływu środków na konto pozwanego z tytułu sprzedaży nieruchomości na rzecz jednego z podmiotów wskazanych w umowie. Powód nie miał żadnego doświadczenia w zakresie obrotu nieruchomościami. Świadek E. P. skontaktował pozwanego z powodem. Umowa doradztwa opiewała na taką kwotę, gdyż strony łączyło jeszcze dodatkowe, ustne porozumienie dotyczące rozliczenia kwoty prowizji, zgodnie z którym 50% tej kwoty powód miał zwrócić pozwanemu, który ze swojej części miał wypłacić 100 000 zł świadkowi E. P. Ponadto kwota prowizji obejmowała sprzedaż dwóch nieruchomości: jednej stanowiącej własność pozwanego i drugiej, którą pozwany miał zamiar odkupić od jej właścicieli, lecz ostatecznie do tego nie doszło i „K.” Sp. z o. o. w P. odkupiła ją bezpośrednio od jej właścicieli. Pozwany planował sprzedaż działki za kwotę 400 zł na 1 m², ostatecznie udało się ją sprzedać w cenie po 660 zł za 1 m² (łącznie za kwotę brutto 4.636.000,00 zł). Powód miał otrzymać wynagrodzenie dodatkowe w wysokości 80% nadwyżki z kwoty stanowiącej różnicę między ceną 1 m² w wysokości 400 zł a ceną 660 zł. Powód nie wykonywał żadnych czynności związanych z umową, poza tym, że kontaktował się z kimś ze strony „K.” Sp. z o. o. w P. jako potencjalnym nabywcą rzeczonych działek na rzecz firmy I. Wszystkie pozostałe czynności związane ze zbyciem działek pozwany wykonywał wspólnie z przedstawicielem „K.” Sp. z o. o. w P. Pozwany nie udzielił powodowi pełnomocnictwa do reprezentowania go w związku z wykonywaniem umowy doradztwa, o udzielenie którego powód zresztą nie występował. W piśmie z dnia 11 sierpnia 2008 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o pozorności zawartej umowy doradztwa.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż umowa o świadczenie usług (art. 750 k.c.), z której powód wywodzi roszczenie, jest pozorna, a w konsekwencji nieważna (art. 83 k.c.). Nie było żadnej przyczyny, dla której pozwany musiałby skorzystać z pomocy powoda, aby znaleźć nabywcę dla nieruchomości, którą planował sprzedać. Pozwany zawodowo zajmował się obrotem nieruchomościami, a powód nie miał w tym zakresie żadnego doświadczenia. Równie niewiarygodna jest wysokość prowizji ustalona przez strony w umowie. Zwyczajowo prowizja podczas sprzedaży nieruchomości wynosi od 2 do 4%. Ustalona w umowie prowizja wynosiła prawie 50% wartości nieruchomości, co stanowi kwotę absurdalnie wysoką i niespotykaną przy tego typu transakcjach. Oczywiście więc było, że pod pozorem zapłaty prowizji strony pragnęły ukryć jakieś inne rozliczenia finansowe. Tylko i wyłącznie w tym celu strony zawarły pozorną umowę doradztwa.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 31 maja 2011 r. oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, chociaż w istotnym zakresie nie podzielił dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i poczynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych. Uznał mianowicie, że zeznania E. P. nie potwierdzają twierdzeń pozwanego o łączącym strony dodatkowym ustnym porozumieniu. Takich ustaleń między stronami nie potwierdza też żaden inny dowód, a twierdzenia samego pozwanego w tym zakresie są wewnętrznie sprzeczne. Zgromadzone w sprawie dowody potwierdzają natomiast stanowisko powoda co do sposobu ustalenia wysokości prowizji określonej w umowie z dnia 13 czerwca 2008 r. Powód twierdził bowiem, że pozwany jako sprzedawca nieruchomości był zainteresowany otrzymaniem ceny 400 zł za 1 m², ewentualna nadwyżka od tej kwoty miała zostać rozliczona pomiędzy stronami w stosunku 20% do 80% na korzyść powoda. W konsekwencji brak było podstaw do przyjęcia, że umowa łącząca strony jest dotknięta sankcją nieważności z powodu jej pozorności. Nie przesądza to jednak o zasadności apelacji powoda. W ocenie Sądu Apelacyjnego umowa, z której powód wywodzi swoje roszczenie, jest bezwzględnie nieważna, jednak z innej przyczyny niż przyjął Sąd Okręgowy. Wskazana umowa ze względu na swoją treść stanowi umowę pośrednictwa w obrocie

nieruchomościami określoną w art. 180 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651; dalej „u.g.n.”). Powód nie miał i nie ma licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 3 i art. 182 u.g.n.), z czego wynika, że nie mógł skutecznie zawrzeć umowy pośrednictwa, zatem zawarta z pozwanym umowa dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Apelacyjny podkreślił, że miał obowiązek uwzględnić z urzędu stwierdzoną nieważność umowy na podstawie art. 58 § 1 k.c. mimo braku stosownego w tym zakresie zarzutu. Zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w piśmiennictwie przyjmuje się bowiem, że sąd odwoławczy nie jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego i zobowiązany jest do prawidłowego stosowania tych przepisów, nawet gdy strona nie zarzuca ich naruszenia.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, mianowicie art. 382 w związku z art. 316 § 1 w związku z art. 328 § 2 w związku z art. 299 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., a także naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 65 § 2 k.c., art. 180 ust. 4 u.g.n. w związku z art. 65 § 2 k.c., art. 917 w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 179 ust. 2-4 u.g.n. w związku z art. 180 ust. 4 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania i prawa materialnego zmierzają do zakwestionowania przyjętej przez Sąd Apelacyjny kwalifikacji wiążącej strony umowy z dnia 13 czerwca 2008 r. jako umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Tymczasem Sąd Apelacyjny trafnie wskazał, że wykładnia oświadczeń woli stron umowy (art. 65 § 1 i 2 k.c.) prowadzi do wniosku, iż – stosownie do art. 180 ust. 4 u.g.n. – powód zobowiązał się do dokonywania dla pozwanego czynności zmierzających do zawarcia umów wymienionych w art. 180 ust. 1, a pozwany zobowiązał się do zapłaty powodowi (pośrednikowi w obrocie nieruchomościami) wynagrodzenia. Trafnie też przyjął, że stosownie do art. 179 ust. 3 u.g.n. prowadzenie działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami na terytorium

Rzeczypospolitej Polskiej jest możliwe w wypadku, gdy czynności z zakresu pośrednictwa będą wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami. Pośrednikiem może być osoba fizyczna lub prawna 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.). Jest zaś 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.). Podobny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 (niepubl.). Sąd Apelacyjny trafnie też wskazał, że analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wydanym w podobnych okolicznościach faktycznych wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r., V CSK 173/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 113). Sąd Najwyższy podkreślił w tym wyroku, 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.

Nie można w konsekwencji podzielić stanowiska skarżącego, że strony zawarły dnia 13 czerwca 2008 r. umowę ugody. Zgodnie z art. 917 k.c., przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Oznaczałoby to, że strony łączy bliżej nieokreślony stosunek prawny, co wszakże pozostaje w sprzeczności z ustaleniami faktycznymi Sądu Apelacyjnego.

Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania w znacznej mierze dotyczą ustalenia faktów lub oceny dowodów, co w postępowaniu kasacyjnym jest niedopuszczalne (art. 398³ § 3 k.p.c.). Twierdzenie zaś skarżącego, że rzekome naruszenie art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 65 § 2 k.c. wyłączyło konstytucyjne prawo powoda do zaskarżania orzeczeń wydanych w pierwszej instancji oraz immanentnie z tym związaną zasadę dwuinstancyjności postępowania przed sądami powszechnymi (art. 78 w związku z art. 176 § 1 Konstytucji RP) jest mocno przesadzone.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.