



Sygn. akt IV CNP 78/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie ze skargi powódki
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku
Sądu Okręgowego w O.
z dnia 31 stycznia 2012 r., sygn. Akt [...],
w sprawie z powództwa I. R.
przeciwko M. N.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 czerwca 2013 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Powódka J. R. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu M. N. domagała się zasądzenia kwoty 7.808 zł z odsetkami. Żądanie to uzasadniała tym, że zawarła z pozwanym ustną umowę pośrednictwa zakupu działki, lecz działka ta nie spełniała umówionych kryteriów (nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej). Powódka zapłaciła pozwanemu jako wynagrodzenie kwotę 7.808 zł.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i zasądził na rzecz powódki dochodzoną kwotę. Zasadnicze elementy stanu faktycznego były następujące.

Pozwany jest geodetą i licencjonowanym pośrednikiem w zakresie obrotu nieruchomościami. Obsługuje m.in. Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną (RSP) w K. w zakresie czynności geodezyjnych i pośredniczy w zbywaniu nieruchomości tej spółdzielni. Powódka kontaktowała się dwukrotnie z pozwanym w jego biurze i w tym czasie ustalono szczegóły transakcji. W dniu 16 stycznia 2008 r. powódka zawarła z RSP warunkową umowę sprzedaży gruntu nr 441/9 i w tym samym dniu stała się właścicielką tej działki. W umowie zawarto oświadczenie RSP, że działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Powódka zapłaciła pozwanemu wynagrodzenie w kwocie 7.808 zł i świadkiem takiej zapłaty była matka powódki; zapłaty dokonano bez pokwitowania.

Po nabyciu nieruchomości okazało się, że nieruchomość ta nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, a Powiatowa Służba Drogowa nie wyraziła zgody na wykonanie odpowiedniego zjazdu z działki. Powódka wybudowała na działce przychodnię lekarską, do której dojazd może obecnie odbywać się drogą wewnętrzną, urządzoną na działce stanowiącej własność RSP.

W ocenie Sądu Rejonowego, nie doszło do zwarcia skutecznej umowy pozwanego z powódką. Brak pisemnej umowy pośrednictwa powoduje jej nieważność (art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, tj. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm., cyt. dalej jako „ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r.”). Natomiast materiał dowodowy wskazuje na fakt zapłaty pozwanemu kwoty 7.808 zł. W związku z tym, istniały podstawy do

zastosowania art. 410 k.c., ponieważ wspomniana zapłata stanowiła świadczenie nienależne.

Sąd Okręgowy uwzględnił apelację pozwanego, zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Wprawdzie nie można było przyjąć ważności umowy stron z racji brzmienia art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., jednak między stronami doszło do umowy o świadczenie usług w sposób dorozumiany, o czym świadczy m.in. zakres współpracy stron przy nabywaniu nieruchomości od RSP. Umowa ta zobowiązywała pozwanego jedynie do starannego działania, a więc nie miał on obowiązku załatwienia powódce dostępu do drogi publicznej (tzw. zjazdu z działki na drogę publiczną). Nie powstał zatem stan niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.). Uzyskana przez pozwanego kwota wynagrodzenia prowizyjnego nie jest wygórowana i odpowiada wynagrodzeniu pośrednika w zakresie obrotu nieruchomościami. Powódka spełniła zatem wynagrodzenie (świadczenie) należne pozwanemu (kontrahentowi). Sąd Okręgowy stwierdził także i to, że „gdyby – jak twierdzi pozwany – kwota (wynagrodzenia) nie była na jego rzecz uiszczona, to pozwanemu służyłaby wiarytelność w stosunku do powódki o jej zapłatę”. W tej sytuacji ustalenie tego, czy powódka uiściła pozwanemu wspomniane wynagrodzenie nie jest konieczne dla rozstrzygnięcia. W każdym razie obowiązek wykazania faktu wręczenia kwoty 7.808 zł obciążał stronę powodową (art. 6 k.c.) i ostatecznie nie został przez nią wykazany.

W skardze kasacyjnej o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego z dnia 31 stycznia 2012 r. powódka wywodziła, że wyrok ten narusza przepisy art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. w zw. z art. 58 § 1 k.c. i art. 65 § 1 i § 2 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca wносиła o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku Sądu Okręgowego. W wyroku tym, opartym - jak wskazał ten Sąd - na ustaleniach dokonanych przez Sąd Rejonowy, Sąd drugiej instancji przyjął, że strony procesu łączyła „ustna dorozumiana umowa podobna do zlecenia a posiadająca cechy umowy o świadczenie usług”. Jednocześnie Sąd starał się wskazać na podstawową

treść tej umowy (sfinalizowanie zakupu działki przez powódkę od RSP, zobowiązanie się powódki do zapłaty wynagrodzenia, obowiązek starannego działania po stronie pozwanego, a nie zobowiązanie się do „załatwienia powódce zjazdu z działki na drogę publiczną”; s. 6-7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Przyjmując istnienie wspomnianej umowy, Sąd Okręgowy stwierdził też, że „nie uznał za konieczne przesądzenie, czy powódka rzeczywiście dała pozwanemu 7 808 zł.” W obu sytuacjach nastąpiłoby oddalenie powództwa. Jednocześnie Sąd ten stwierdził, że powódkę obciążał ciężar dowodu wypłaty pozwanemu wynagrodzenia prowizyjnego, przy czym powódka nie udowodniła faktu zapłaty takiego wynagrodzenia (s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

W niniejszej sprawie istotne znaczenie ma charakter prawny zgłoszonego przez powódkę roszczenia w sprawie zakończonej zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. Z treści pozwu, toku postępowania rozpoznawczego oraz treści skargi wynika, że chodzi o roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia (art. 471 k.c., ewentualnie - art. 410 § 2 k.c.). Przy takim założeniu należy stwierdzić, że nie zachodziły jednak podstawy do uznania, iż zaskarżony wyrok jest niezgodny z prawem w rozumieniu art. 421¹ § 1 k.p.c.

Ocena niezgodności określonego, prawomocnego orzeczenia z prawem może być formułowana jedynie w ramach ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd meriti. Chodzi bowiem o stwierdzenie prawidłowości dokonywanej przez ten sąd subsumpcji prawnej. Jak już stwierdzono, Sąd Okręgowy ostatecznie ustalił, że strona powodowa nie wykazała faktu zapłaty pozwanemu wynagrodzenia prowizyjnego. Prowadzi to do wniosku o bezzasadności prawnej zgłoszonego przez powódkę roszczenia o zwrot zapłaconej kwoty (w całości lub w części) z racji braku jednak rzeczywistego transferu sumy pieniężnej na rzecz strony pozwanej.

Ostatecznej oceny rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego (zmiana wyroku Sądu pierwszej instancji i oddalenie powództwa powódki) nie zmienia to, że nie można podzielić stanowiska tego Sądu o możliwości przyjęcia - w okolicznościach rozpoznawanej sprawy - dojścia do skutku „dorozumianej umowy podobnej do zlecenia a posiadającej cechy umowy o świadczenie usług”. Ustalenia faktycznie dokonane przez Sądy meriti wskazują na to, że aktywność

pozwanego pośrednika mieściła się we wskazanym w art. 180 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. zakresie przedmiotowym pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Umowa między powódką i pozwanym pośrednikiem licencjonowanym (a więc - zawodowym) powinna być, oczywiście, zawarta zawsze w formie aktu notarialnego (art. 180 ust. 3 ustawy). Jeżeli strony nie dochowały jednak tej formy, to nie sposób przyjmować, że w ogóle mogło dojść między nimi do jakiejś postaci „umowy o świadczenie usług”, obejmującej wykonywanie pośrednictwa w rozumieniu art. 180 § 1 pkt 1 ustawy. Przeczy temu cel tego przepisu i przepisu art. 180 ust. 3 ustawy. W razie niezachowania wspomnianej formy nie można zatem przyjmować swoistego rodzaju konwersji nieważnej umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami w inne, w pełni skuteczne „porozumienie o świadczenie usług”, odpowiadające treściowo tej pierwszej umowie. Działoby się to wbrew ratio legis art. 180 ust. 3 ustawy.

Nietrafne i sprzeczne z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. stanowisko Sądu Okręgowego w omawianym zakresie nie może jednak prowadzić do ogólnego wniosku, że objęty skargą prawomocny wyrok Sądu Okręgowego z dnia 31 stycznia 2012 r. jest niezgodny z prawem w rozumieniu art. 424¹ § 1 k.p.c. Decydujące znaczenie ma tu bowiem merytoryczne rozstrzygnięcie zawarte w tym wyroku (ostateczne, trafne oddalenie powództwa), wydanym na podstawie dokonanych ustaleń faktycznych (brak faktycznej zapłaty wynagrodzenia prowizyjnego). Można zatem stwierdzić, że mimo nietrafnego uzasadnienia prawnego (w zakresie interpretacji skutków prawnych niezachowania formy umowy, przewidzianych w art. 180 ust. 3 ustawy) kwestionowany wyrok odpowiada ostatecznie prawu.

Z przedstawionych względów oddalono skargę jako nieuzasadnioną (art. 424¹¹ § 1 k.p.c.).