

Sygn. akt V ACa 284/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Zbigniew Koźma                                |
| Sędziowie:      | SA Artur Lesiak<br>SO del. Mariusz Struski (spr.) |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz     |

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa D. D.

przeciwko Cegielnie (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 9 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 219/13

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. na rzecz radcy prawnego L. B. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych, powiększoną o należny podatek od towarów i usług, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt VA Ca 284/14

## UZASADNIENIE

Powód D. D. wniósł o zasądzenie od pozwanej spółki (...) w B. kwoty 306.73 1,51 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego /k.2-7/. W uzasadnieniu żądania powód podał, iż pozwana zawarła ze spółka (...) Sp. z o.o. w B. ugodę w formie aktu notarialnego w przedmiocie rozwiązania umowy i zapłaty odszkodowania. Na mocy wskazanej ugody pozwana zobowiązała się zapłacić odszkodowanie w kwocie 300.000zł. za przedterminowe

rozwiązanie umowy z dnia 21 września 2009 roku. Następnie powód zawarł ze spółką (...) Sp. z o.o. umowę przelewał wierzytelności wynikającej z w/w ugody. Z tytułu powyższej umowy przelewu wierzytelności zażądał zapłaty kwoty 300.000.00 złotych od pozwanej. Ponadto powód dochodzi kwoty kapitalizowanych odsetek od w/w kwoty od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 4 marca 2013 roku, w wysokości 6,731,51 złotych. Pismem z dnia 9 kwietnia 2013 roku powód cofnął pozew w części dotyczącej zasądzenia kwoty 100.000,00 złotych z uwagi na częściową zapłatę dokonaną przez pozwaną, którą to kwotę powód zaliczył w pierwszej kolejności na odsetki wymagalne, a pozostałą część na należność główną. Jednocześnie podtrzymał żądanie w zakresie zasądzenia kwoty 210.379.34 zł.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) Sp. z o.o. 7 siedzibą w B. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Ostatecznie pismem z dnia 6 października 2013 r. pozwana sprecyzowała, iż dochodzi od powoda na rzecz pozwanej także kosztów postępowania według norm prawem przepisanych, w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu. W uzasadnieniu pozwana powołała się na zasady współżycia społecznego wskazując, iż ugoda, którą zawarła w dniu 2 lipca 2010 roku z firmą (...) Sp. z o.o. jest rażąco niekorzystna dla niej. Zdaniem pozwanej (...) Sp. z o.o. uzyskała bowiem na mocy ugody prawo do kwoty 300.000.00 złotych odszkodowania za wcześniejsze rozwiązanie umowy, której to kwoty nie uzyskaby wcześniej, gdyby nie doprowadziła do sprzedaży nieruchomości. Ponadto pozwana podniosła, iż zawierając ugodę z (...) Sp. z o.o. pozostawała pod presją przewagi konkurenta, co wynikało z obawy o uwikłanie się w proces odszkodowawczy oraz groźby niekorzystnego dla pozwanej powiadomienia banku o tej sytuacji. Pozwana podniosła również, iż kwotę 300.00.00 zł. Spółka miała otrzymać niejako „za beczynność”.

Na posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę w dniu 25 listopada 2013 roku strony podtrzymały stanowiska.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 25 listopada 2013r. w pkt 1 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 210.379,34 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 24.04.2013r. do dnia zapłaty, w pkt 2 umorzył postępowanie w części dotyczącej kwoty 100.000zł, w pkt 3 oddalił powództwo w pozostałej części, w pkt 4 zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20.054 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu, w pkt 5 nakazał zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w B. kwotę 2.500 zł. tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz w pkt 6 zasądził od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w B. na rzecz radcy prawnego L. B. kwotę 8.856 zł. tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

Sąd a quo wydanie orzeczenia poprzedził ustaleniami, zgodnie z którymi 21 września 2009 roku pozwana zawarła ze spółką (...) Sp. z o. o. w B. umowę zlecenia, której przedmiotem było podjęcie szeregu czynności faktycznych związanych z opracowaniem koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonych w B., dla której Sąd Rejonowy w B. prowadził KW nr (...).

Dnia 14 października 2009 roku strony zawarły aneks do wskazanej wyżej umowy.

(...) Sp. z o.o. podjęła czynności wchodzące w zakres wykonywania przedmiotu umowy m.in. stworzyła koncepcję budowy tzw. wysokościowca, dokonywała konsultacji w miastach, gdzie istniały już podobne osiedla, m.in. we W. i w G.. Spółka przedłożyła pozwanej Koncepcję programowo przestrzenną zespołu mieszkaniowi) usługowego (...).

Pismem z dnia 9 kwietnia 2010 roku skierowanym do zarządu spółki (...) Sp. z o.o., pozwana wypowiedziała umowę z dnia 21 września 2009 roku. podając jako powód niewykonywanie umowy przez spółkę oraz m.in. konieczność samodzielnego szukania rozwiązań w zakresie przedmiotu umowy, jak również zmiany na rynku nieruchomości.

Spółka (...) Sp. z o. o. w B. odpowiedziała na powyższe wypowiedzenie pismem z dnia 7 maja 2010 roku, w którym zakwestionowała przyczyny wypowiedzenia umowy jako nieprawdziwe i niezgodne ze stanem faktycznym- Ponadto spółka zwróciła się o wypłatę kwot wynikających z wykonania wyżej wskazanej umowy,

ponieważ stworzyła już koncepcję zagospodarowania terenu, którą przekazała pozwanej. Ponadto była na etapie umowy przedwstępnej z nabywcą D. D.. W przeciwnym wypadku Spółka wezwała o wypłatę częściowego odszkodowania w kwocie 500.000.00 złotych.

W dniu 2 lipca 2010 roku pozwana zawarła ze spółką (...). z o.o w B. ugodę w formie aktu notarialnego w przedmiocie rozwiązania umowy i zapłaty odszkodowania w wysokości 300.000 złotych za przedterminowe rozwiązanie umowy z dnia 21 września 2009 roku.

W przedmiotowej ugodzie pozwana zobowiązała się do zapłaty wskazanej wyżej kwoty w terminie 3 dni od zbycia przez nią całości lub części prawa użytkowania wieczystego i prawa własności budynków, dla których Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste K.W (...) (...) oraz K.W (...) (...). W przypadku braku zbycia do dnia 1 grudnia 2012 roku strony określiły termin zapłaty do dnia 31 grudnia 2012 roku.

W związku z zawarciem powyższej ugody strony powróciły do dalszych rozmów, gdzie spółka (...) przedstawiła ofertę nabycia przedmiotowych praw użytkowania wieczystego za kwotę średnio 130,00 złotych za metr kwadratowy.

Pozwana nie dokonała zbycia przedmiotowej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w B. X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste KW (...) (...) oraz KW (...).

W dniu 5 stycznia 2011 roku pozwana zwróciła się do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w B. J. G. z pismem w sprawie zajęcia wierzytelności dotyczącej (...) Sp. z o.o., w którym oświadczyła, iż wierzytelność w wysokości 300.000.00 złotych tytułem odszkodowania za przedterminowe rozwiązanie umowy ze spółką na dzień 5 stycznia 2011 roku nie jest wymagalna, czym przyznała także istnienie tej wierzytelności.

W dniu 8 stycznia 2013 roku powód zawarł ze spółką (...) Sp. z o.o. umowę przelewu wierzytelności wynikającej ze wskazanego powyżej aktu notarialnego z dnia 2 lipca 2010 roku Repertorium A (...).

Pismem z dnia 8 stycznia 2013 roku (...) Sp. z o.o. poinformowała pozwaną o dokonanej umowie przelewu wierzytelności. Tego samego dnia powód wystosował do pozwanej pismo, w którym zawiadomił o nabyciu przedmiotowej wierzytelności w wysokości 300.000.00 złotych przysługującej mu wobec pozwanej ora/

wezwał do przekazania jej na rachunek bankowy powoda.

W nawiązaniu do pisma z dnia 8 stycznia 2013 roku powód ponownie wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 300.000 złotych pismem z dnia 14 stycznia 2013 roku.

W dniu 17 stycznia 2013 roku pozwana poinformowała, iż posiada dwa zajęcia komornicze o sygn. akt KM (...) oraz KM (...) dotyczące (...) Sp. z o.o., o których poinformowała komornika. Pozwana poinformowała, iż wobec powyższego nie przyjmuje do wiadomości dokonanego przelewu wierzytelności na rzecz powoda, tym samym odmówiła zapłaty.

Pismem z dnia 28 stycznia 2013 roku pozwana poinformowała, iż wskazane przez pozwaną postępowania egzekucyjne o sygn. akt KM (...) oraz KM (...) zostały umorzone postanowieniami komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w B. J. G. oraz ponownie wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 300.000.00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2013 roku na rachunek bankowy powoda w terminie 3 dni od dnia otrzymania pisma. Pismem z dnia 11 lutego 2013 roku powód ponownie poinformował o umorzeniu postępowań egzekucyjnych, co spowodowało uchylenie dokonanych czynności egzekucyjnych. Jednocześnie ponownie wezwał do zapłaty kwoty 300.000.00 złotych, informując, że w przypadku braku zapłaty sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. Kolejne dwa pisma wzywające do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego powód wystosował w dniu 21 lutego 2013 roku. Wezwania te pozostały bez odpowiedzi.

W dniu 4 kwietnia 2013 roku oraz w dniu 9 kwietnia 2013 roku pozwana przelewała na rachunek bankowy powoda dwukrotnie kwoty po 50.000.00 złotych.

Sąd Okręgowy wskazał, że ustalenia faktyczne w sprawie poczynił w oparciu o przedstawione przez strony dokumenty, a także na podstawie zeznań świadków S. S. (1), P. D. oraz na podstawie dowodu z przesłuchania stron, tj. za stronę pozwaną - prezesa zarządu pozwanej spółki (...) oraz powoda D. D..

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów zebrane **w** sprawie, albowiem zostały sporządzone we właściwej formie, przewidzianej dla tego typu dokumentów. Były przejrzyste i jasne. Ich autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom świadka S. S. (2) **w** zakresie, w jakim przyznał on m.in., że pozwana równolegle starała się sprzedać prawa użytkowania wieczystego nieruchomości na swój sposób oraz. iż była zawarta umowa przedwstępna ze spółką (...) Sp. z o.o., gdzie cena została określona na 20 mln złotych, natomiast negocjacje ze spółką (...) oscyływały wokół kwoty 6 mln złotych. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka w zakresie w jakim twierdził on. iż wypowiedzenie umowy ze spółką (...) nie było podyktowane chęcią uniknięcia zapłaty prowizji, bowiem byłoby to sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Ponadto Sąd dał wiarę temu świadkowi w tym zakresie w jakim przyznał, że ugoda z dnia 2 lipca 2010 roku została podpisana przez strony bez żadnych zastrzeżeń, bowiem strony celem uniknięcia procesu sądowego czyniły sobie pewne ustępstwa. Za prawdziwe Sąd uznał zeznania świadka P. D. w zakresie okoliczności prowadzonych negocjacji związanych z ustalaniem treści ugody pomiędzy pozwanym a S. D. oraz w zakresie, w jakim świadek ten przyznał, że głównym celem zawarcia umowy z dnia 21 września 2009 roku było pokazanie potencjału jaki przedmiotowy grunt posiada, a następnie doprowadzenie do jego korzystnej sprzedaży, ponadto przyznał iż spółka w owym czasie współpracowała z przeszło dwudziestoma pośrednikami nieruchomości. Świadek szczegółowo opisał sposób wykonywania umowy przez spółkę signum oraz czynności jakie podjęto. Jego zeznania pozwoliły dojść Sądowi do przekonania, że spółka (...) Sp. z o.o. wykonywała należycie umowę z dnia 21 września 2009 roku, natomiast zawarcie ugody w formie aktu notarialnego zakończyło spór stron co do prowizji, pozwoliło przystąpić do dalszych rozmów, obie strony spotkały się niejako w połowie drogi. Ponadto Sąd dał wiarę zeznaniom świadka, który przyznał, iż. głównym powodem wypowiedzenia przez pozwaną umowy z dnia 21 września 2009 roku było podjęcie rozmów z firmą (...) Sp. z o.o. oferującą korzystniejszą cenę.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda D. D. w zakresie w jakim przyznał on. że prowadzone były z pozwaną spółką negocjacje mające na celu nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Sąd dał wiarę zeznaniom powoda, oceniając je jako jasne, logiczne i konsekwentne.

Sąd dał wiarę także zeznaniom R. Z. - prezesa zarządu pozwanej spółki co do okoliczności prowadzenia negocjacji celem zbycia spółce (...) / o. o. prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, bowiem przyznał on. iż spółka (...) działała w tym celu, jednak strony nie doszły do porozumienia co do ceny. Jego zeznania pozwoliły dojść Sądowi do przekonania, że pozwana miała świadomość tego jakiej treści ugoda zawiera, godziła się na pewne ustępstwa w zamian za spodziewane korzyści, lecz nie była to sytuacja przymusowa. Natomiast w pozostałym zakresie zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki miały drugorzędne znaczenie dla sprawy.

W oparciu o dokonane ustalenia Sąd meriti przystępując do przeprowadzenia rozważań prawnych stwierdził, że Powód dochodził kwoty 306.731.51 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd wskazał, że spór w niniejszej sprawie ogniskował przede wszystkim wokół kwestii, czy ugoda zawarta dnia 2 lipca 2010 roku była ważna. Pozwana w ugodzie zobowiązała się do wypłaty odszkodowania w kwocie 300.000 złotych w zamian za przedterminowe rozwiązanie umowy z dnia 21 września 2009 roku, jaka łączyła ją ze spółką (...).

Pozwana argumentowała, iż zawierając ugoda działała w sytuacji przymusowej, w obawie przed ewentualnym procesem sadowym, co spowodowało, iż zdaniem pozwanej zgodziła się na warunki ugody rażąco niekorzystne dla niej. Z faktu tego pozwana wywodziła, że wszelkie kolejne czynności prawne podejmowane przez Spółkę (...) były nieważne. Powód dochodził bowiem należności wynikającej z powyższej ugody, która to należność mocą umowy cesji z dnia 8 stycznia 2013 roku została na powoda przeniesiona przez (...) sp. z o. o.

Sąd I instancji wskazał, że przelew, inaczej cesja jest umową, z mocy której wierzyciel (zbywca) przenosi na nabywcę wierzycielność przysługującą mu wobec dłużnika. Umową cesji dotychczasowy wierzyciel przenosi wierzycielność na nowego wierzyciela {Komentarz do art. 509 Kodeksu cywilnego, A. G., Lex/el). Wskutek zawarcia powyższej umowy

przelewu wierzytelności nabywca - w niniejszej sprawie powód, nabył prawo dochodzenia przedmiotowej należności w takim zakresie, w jakim przysługiwało ono spółce (...) sp. z o.o. wedle ugody z dnia 2 lipca 2010 roku.

Przepis art. 58 § 2 k.c. formułuje z kolei nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współzycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, niełojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Konieczne jest dokonanie wartościowania zachowania z konkretnymi zasadami współzycia społecznego w kontekście skutku prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 r. ICSK 261/2010 LexPolonica nr 2547388).

Przenosząc powyższe rozważania natury ogólnej na grunt niniejszej sprawy Sąd a quo

stwierdził, że podniesione przez pozwaną przyczyny nie dają podstaw do takiej oceny czynności spółki (...) w odniesieniu do zawarcia ugody, skoro związane były z realizacją celu w postaci uniknięcia postępowania sądowego, co samo w sobie nie jest celem sprzecznym z zasadami współzycia społecznego. Taki właśnie między innymi jest charakter ugody określonej w art. 91 § 7 k.c. Sąd zauważył także, iż 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 by uchylić spór istniejący lub mogący powstać, w tym niepewność co do ewentualnego postępowania sądowego. Obiektywna ocena, czy każda ze stron rzeczywiście poniosła uszczerbek, i czy ustępstwa są ekwiwalentne, nie ma wpływu na ważność ugody, zwłaszcza z uwagi na fakt, iż strony zrezygnowały z obiektywnej decyzji sądowej (M. Pyziak-Szawicka, glosa do wyroku SA w Łodzi 19 kwietnia 1991 r., 1 ACr '9.91, OSP 1992, z 11-12, poz. 243). W niniejszej sprawie pozwana wskutek zawarcia ugody wyeliminowała ryzyko postępowania sądowego, co było korzyścią jaką odniosła. Ustępstwem ze strony Spółki (...) było niekierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego wskutek czego utraciła możliwość zażądania wyższej kwoty wynagrodzenia, w zamian za kwotę niższą, ale pewniejszą, czego świadomość miała pozwana zawierając ugodę o takiej a nie innej treści. Ponadto kolejną korzyścią jaką pozwana odniosła było powrócenie do kontaktów handlowych ze spółką (...), prowadzenie rozmów celem uzyskania korzystnej ceny za sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. W opinii Sądu Okręgowego strona pozwana nie wskazała nawet jakie konkretnie zasady współzycia społecznego miałyby zostać naruszone wskutek zawarcia przedmiotowej ugody. Sąd miał również na względzie, że pozwana spółka nie jest osobą nieporadną, lecz przedsiębiorcą, a zatem profesjonalistą, zawierającym szereg umów w ramach prowadzonej działalności. Nie sposób przyznać racji argumentacji strony pozwanej, iż nie miała świadomości tego jakiej treści ugodę zawiera. Wręcz przeciwnie, pozwana wiedziała jakie odniesie z tego tytułu korzyści, a jakie będą ustępstwa, dążyła do zminimalizowania ryzyka prowadzonej działalności, co też osiągnęła. Sąd wskazał więc, że z treści umowy z dnia 21 września 2009 roku wynika, iż spółce (...) należało się określone wynagrodzenie, bowiem spółka wykonała szereg czynności, co zostało potwierdzone zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowy, za które żądała zapłaty. Ponadto zeznania świadków potwierdziły, iż pozwana nie zawarła ugody wskutek jakichś wyjątkowo trudnych okoliczności, w jakich się znalazła, lecz dlatego, iż miała na względzie zawarcie korzystniejszej umowy z inną spółką, co wynikało także z zeznań świadków i prezesa zarządu pozwanej spółki. Nie sposób oprzeć się wrażeniu, że argumenty przytoczone przez pozwaną zostały powołane jedynie na potrzeby niniejszego postępowania. Strona pozwana bowiem przez długi okres czasu nawet nie kwestionowała ważności ugody, którą zawarła w formie aktu notarialnego. Sąd w pełni podzielił stanowisko wyrażone przez powoda, że uгода ta, została spisana bez żadnych zastrzeżeń przez strony, tj. pozwaną i Spółkę (...). Zatem wbrew twierdzeniom pozwanej brak było jakichkolwiek podstaw do uznania, że była nieważna.

Ponadto strona pozwana w dalszej części postępowania powoływała się także na nieważność umowy z dnia 21 września 2009 roku łączącej pozwaną ze spółką (...). Mimo, iż powód nie był stroną umowy zlecenia z września 2009 roku. (jak również ugody z dnia 2 lipca 2010 roku), a umowa ta nie była podstawą dochodzonego przez powoda wynagrodzenia, a jedynie przyczyną zawarcia ugody z 2010 roku. Sąd I instancji wskazał, że także w stosunku do tej umowy nie było podstaw do uznania jej za nieważną. Pozwana wywodziła, iż umowa ta jest nieważna, bowiem w treści umowy jednym z szeregu obowiązków- spoczywających na spółce (...) było zapewnienie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości lub w wykorzystaniu jej w inny sposób, przy czym spółka miała w tym celu zapewnić wykonanie zlecenia w części obejmującej pośrednictwa przez osobę legitymującą się stosowną licencją zawodową oraz posiadającą

stosowne ubezpieczenie oc, w ramach wynagrodzenia spółki. Pozwana podnosiła, iż w owym czasie Spółka (...) nie zatrudniała pośrednika w obrocie nieruchomościami jak również nie miała w przedmiocie działalności wpisanej tego typu działalności. Sąd meriti wskazał więc, że zgodnie z treścią art. 180 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. 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. Należy zauważyć, iż umowa łącząca (...) Sp. z o. o. i pozwaną nie była typową umową nazwaną o pośrednictwo, regulowaną przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz umową zlecenia, której głównym celem było stworzenie takiej koncepcji zagospodarowania przedmiotowego terenu, aby pokazać jaki potencjał ten grunt posiada, celem zwiększenia jego wartości, a następnie także korzystna sprzedaż, dzierżawa lub dokonanie innego rodzaju czynności prawnej. W zakres obowiązków Spółki (...) wchodziło wykonywanie szeregu czynności, w tym także m.in. zapewnienie profesjonalnej obsługi pośrednictwa.

W przekonaniu Sądu Okręgowego treść umowy wyraźnie przemawia za tym, iż spółka nie miała wykonywać pośrednictwa w obrocie nieruchomością osobiście lecz przez pośrednika w obrocie nieruchomościami, wskutek czego nie sposób uznać tej umowy za nieważną. Przede wszystkim pozwana cały czas akceptowała postanowienia umowy z dnia 21 września 2009 roku jaka łączyła ją ze spółką (...) Sp. z o. o. i umowę o tej treści wykonywała. Świadczyć może o tym również fakt, iż pozwana pismem z dnia 9 kwietnia 2010 roku skierowanym do zarządu spółki (...) Sp. z o.o. chciała wypowiedzieć umowę z dnia 21 września 2009 roku, podając jako powód niewykonywanie umowy przez spółkę. Zatem, jeżeli pozwana spółka uważała umowę za nieważną, nie powinna jej wypowiadać, ani domagać się jej wykonywania. Ponadto w przytoczonej korespondencji pozwana traktowała przedmiotową umowę jak umowę zlecenia zobowiązującą spółkę (...) do podjęcia szeregu czynności, a nie jak w umowie pośrednictwa umowie nazwanej jedynie do czynności zmierzających do zawarcia umowy sprzedaży.

Mając powyższe na uwadze, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego. Sąd na podstawie art. 509 k.c. zasądził kwotę 210.379,34 złote wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, tj. daty doręczenia pozwanej odpisu pozwu - do dnia zapłaty, na zasadzie art. 481 §1 k.c. (punkt 1 wyroku).

Na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w części dotyczącej kwoty 100.000.00 złotych (punkt 2 wyroku).

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił (punkt 3 wyroku).

Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w B. zwolnił pozwaną od kosztów sądowych w całości. Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity - Dz. U.

2009 r. nr 90, poz. 594 ze zm.) Sąd nakazał więc ściągnąć od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20.054 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 4 wyroku).

Na podstawie art. 79 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał natomiast zwrócić powodowi ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w B. kwotę 2.500 złotych tytułem kosztów sądowych (punkt 5 wyroku).

Z uwagi na fakt, iż pozwana otrzymała pełnomocnika z urzędu, Sąd na podstawie § 6 pkt 6 w /w. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002 r. Nr 163, poz. 1349) nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Kasy Sądu Okręgowego w B. na rzecz radcy prawnego L. B. kwotę 8.856 złotych tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu (punkt 6 wyroku).

Apelację od wyroku wywiodła strona pozwana. Pozwana spółka zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów:

a/ postępowania, tj.: art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i na tej podstawie bezzasadne przyjęcie, że umowa zawarta w 2009r. była umową zlecenia i nie spełniała wymogów pośrednictwa oraz ,że spółka (...) na podstawie tej umowy była upoważniona do wynagrodzenia,

b/ prawa materialnego, tj.: art. 917 k.c. poprzez ustalenie, że obie strony ugody poczyniły wzajemne ustępstwa, co w rzeczywistości po stronie spółki (...) nie miało miejsca'

- art. 58 § 2k.c. w zw. z art. 179 i 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 65 k.c. poprzez ich niezastosowanie.

Mając powyższe zarzuty na uwadze pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania za obie instancje.

Strona powodowa zadała oddalenia apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów według norm przepisanych.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :***

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy orzekając w niniejszej sprawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych dotyczących okoliczności zawarcia umowy z dnia 21 września 2009r., uzupełnionej aneksem z dnia 14 października 2009r., charakteru tego zobowiązania notarialnej będącej przedmiotem cesji i w konsekwencji podstawą dochodzonego roszczenia. Sąd Okręgowy trafnie ocenił zgromadzone w sprawie dowody oparte na dokumentach prywatnych i urzędowych, zeznaniach świadków i stron postępowania, których prawdziwości oraz wiarygodności apelacja nie zakwestionowała.

Z zebranego materiału dowodowego zaoferowanego przez strony postępowania Sąd a quo wyprowadził właściwe wnioski, o które prawidłowo zastosował normy prawa materialnego. Sposób procedowania przy tym odpowiadał wymogom określonym w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego, tym samym Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości przyjmuje ustalenia i wnioski Sądu I instancji jako własne (art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.).

Nie ma racji apelujący, że w przedmiotowej sprawie doszło do uchybienia przez Sąd I instancji zasadzie swobodnej oceny dowodów, która została sformułowana w art. 233 § 1 k.p.c. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Ponadto należy zauważyć, iż rozwijając powyższy zarzut w treści uzasadnienia apelacji, pozwana wskazała na niewłaściwą kwalifikację umowy z dnia 21 września 2009r. i skuteczne nabycie prawa do wynagrodzenia przez Spółkę (...).

Uważna lektura dokumentów będących uzupełnieniem podstawy dochodzonego roszczenia jaką jest umowa cesji z dnia 8 maja 2013r., czyli umowy z dnia 21 września 2009r. anektowanej w dniu 14 października 2009r. wskazuje jednoznacznie, że strony kontraktu z 2009r. nie zawarły umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, do której w momencie jej zawarcia miałyby zastosowanie obostrzenia przewidziane w art. 179 i 180 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami -z konsekwencją nieważności tego zobowiązania jak chce tego apelacja- lecz w przekonaniu Sądu Apelacyjnego zawarły mieszaną umowę nazwaną zgodnie zleceniem. W tym kontrakcie sporządzonym językiem zrozumiałym, jasnym i precyzyjnym jej strony zgodnie ustaliły, że pośrednictwo w sprzedaży miało stanowić jeden z wielu obowiązków Spółki (...), obwarowany dodatkowo klauzulą zapewniającą wykonania tego fragmentu umowy przez osobę legitymującą się stosowną licencją. Zasada swobody umów obowiązująca w polskim ustawodawstwie uprawniała strony umowy z dnia 21 września 2009r. do przyjęcia tego rodzaju warunków za obowiązujący między

nimi. Stronom taki układ odpowiadał a całość zobowiązania dawała pozwanej spółce nadzieje, że trwający od wielu lat problem zagospodarowania nieruchomości zostanie rozwiązany. W przekonaniu Sądu Apelacyjnego próba zdyskwalifikowania tego zapisu z punktu widzenia podniesienia zarzutu naruszenia prawa formalnego, w konsekwencji dalej odesłania do zarzutu nieważności kontraktu z dnia 21 września 2009r. jako zawartego wbrew przepisom ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami oraz jakoby niewyjaśnienia treści tych umów, w tym także ugody notarialnej i naruszenia przez to art. 65 k.c., stanowi wyłącznie polemikę z prawidłowym stanowiskiem Sądu a quo, zgodnie z którym pozwana zawarła ze spółką (...) Sp. z o. o. w B. umowę, której przedmiotem było podjęcie szeregu czynności faktycznych związanych z opracowaniem koncepcji zagospodarowania nieruchomości położonych w B., dla której Sąd Rejonowy w B. prowadził KW nr (...), a (...) Sp. z o.o. podjęła czynności wchodzące w zakres wykonywania przedmiotu umowy m.in. stworzyła koncepcję budowy tzw. wysokościowca, dokonywała konsultacji w miastach, gdzie istniały już podobne osiedla, m.in. we W. i w G.. Spółka przedłożyła pozwanej Koncepcję programowo przestrzenną zespołu mieszkaniowi) usługowego (...). Sąd I instancji właściwie uznał także, iż treść umowy pozwana cały czas akceptowała i umowę o tej treści wykonywała, aż do jej wypowiedzenia, podając przecież jako przyczynę wypowiedzenia wyłącznie niewykonywanie umowy przez spółkę (...).

W tym stanie rzeczy, odesłanie do art. 58 k.c. z uzasadnieniem naruszenia art. 180 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mogło odnieść zamierzonego skutku. Wskazać należy, że powyższy zarzut pojawił się dopiero w trakcie procesu, gdyż pierwotnie naruszenie art. 58 k.c. uzasadniano odesłaniem do art. 5 k.c. czyli sprzeczności ugody poprzedzającej umowę cesji z zasadami współżycia społecznego. Argument naruszenia art. 5 k.c. ze strony Spółki (...) czyli zbywcy wierzycelności pojawił się także w apelacji.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut powyższy również jest niezasadny. Racje ma Sąd Okręgowy, że strona pozwana podnosząc tego rodzaju zarzut nie wskazała konkretnej zasady współżycia, z którą miałoby wiązać się skutecznie podniesie zarzutu nieważności. Odwołań do art. 5 k.c. , który zawiera klauzulę generalną nadużycia prawa podmiotowego musi być wykazane. Istotą i funkcją klauzul generalnych w prawie cywilnym jest możliwość uwzględnienia w ocenie różnego rodzaju okoliczności faktycznych, które nie mogą - w oderwaniu od konkretnego stanu faktycznego- być według jakiegoś schematu mającego walor bezwzględny oceniane raz na zawsze i w sposób jednakowy. Zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są więc pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego dla zastosowania art. 5 k.c. konieczna jest ocena całokształtu danego zdarzenia prawnego w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym wypadku okoliczności danej sprawy.

Sąd Okręgowy słusznie stwierdził, że pozwana jako spółka prawa handlowego nie może zasłaniać się nieporadnością lub brakiem obsługi prawnej na etapie podejmowania negocjacji, ustalania treści zobowiązań zaciąganych ze spółką (...). Prowadzenie działalności gospodarczej na poziomie organizacji pozwanej wymaga profesjonalizmu na każdym etapie prowadzonej działalności i jeśli spółką wiedziała jakie ma zamiar odnieść korzyści ze współpracy ze spółką (...) to również winna liczyć się z konsekwencjami zaciąganych zobowiązań. Jednocześnie brak doprowadzenia do procesu cywilnego o odszkodowanie w wysokości 500.000zł. zakończenie sporu co do prowizji, przystąpienie do dalszych rozmów czyni zawarcie ugody na poziomie 300.000zł. jako element korzystny dla pozwanej. Nie sposób zatem uznać, że tego rodzaju układ był korzystny wyłącznie dla spółki (...), która wykorzystywała położenie pozwanej jej sytuację. Poza sporem powinno być także sugerowane podstępne działanie S. skoro pozwana Spółka nigdy nie uchyliła się od skutków prawnych ugody z 2 lipca 2010r. lub nawet, że działała pod wpływem błędu.

Ponadto nie sposób rzeczowo argumentować o nieporadności pozwanej, gdy zważy się, że podmiot ten wykorzystując materiały przekazane mu przez Spółkę (...) w ramach realizacji umowy z dnia 21 września 2009r. zawarł samodzielnie umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z M. (...) z o.o ((...)), na co wskazali świadek P. G. i świadek S., a czego też ślad znajduje się w księdze wieczystej prowadzonej da nieruchomości. Sąd II instancji jako nadal Sąd merytoryczny ( art. 382 k.p.c. ) poczynił to ustalenie na podstawie wiarygodnych zeznań świadków oraz w korelacji do wzmianki w wypisie KW (...) (...) oraz KW (...) (...) załączonym w aktach.



Zdaniem Sądu Apelacyjnego takie zachowanie pozwanej, która następnie wypowiedziała umowę dnia 21 września 2009r. z powodu jej nie realizacji, nie sposób traktować w kategorii nieporadności. Jednocześnie cechuje takie działanie nielojalność względem kontrahenta, który pozbawia stronę pozwaną podstawy dla odesłania naruszenia art. 5 k.c. ze strony spółki (...). Dowodem pełnej świadomości po stronie pozwanej konieczności poniesienia w takiej sytuacji konsekwencji grożącego jej procesu o odszkodowanie było więc zawarcie ugody notarialnej, która zawierała element wzajemnych ustępstw finansowych i dawało podstawę powrotu do rozmów. Z punktu widzenia art. 123 § 1 pkt 2 k.c. potwierdzało jednocześnie istnienie ważnego kontraktu.

W tym stanie rzeczy apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do treści art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia przysługującego reprezentującemu powoda radcy prawnemu ustalono w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O kosztach pełnomocnika pozwanej ustanowionego z urzędu orzeczono natomiast na podstawie art. § 6 pkt 7 w / w. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (D/. U. 2002 r. Nr 163. poz. 1349) w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. oraz art. 391 § 1 k.p.c..

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe stron zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym uznając, że mogły zostać zgłoszone w toku postępowania rozpoznawczego ( art. 381 k.p.c.) Poza tym w trybie art., 207§ 3 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. zwrócono pismo powoda z dnia 2 czerwca 2014r.