

Sygn. akt I ACa 278/14

Sygn. akt I ACz 314/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SA Wiesława Kaźmierska SA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko D. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 12 lutego 2014 r., sygn. akt I C 94/13

oraz zażalenia pozwanej na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w zaskarżonym wyroku

I. **oddala apelację,**

II. **oddala zażalenie,**

III. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

Wiesława Kaźmierska Małgorzata Gawinek Mirosława Gołuńska

**Sygn. akt I ACa 278/14**

## UZASADNIENIE

Powód A. R. pozwem złożonym w dniu 28 lutego 2013 roku domagał się zasądzenia od D. W. kwoty (...)000.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tytułem niewykonania przez pozwaną umowy o dzieło, zawartej (...) (...) roku przez pozwaną i jej męża S. W. oraz powoda, w przedmiocie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w postaci niezabudowanych działek gruntu o nr (...) i (...), położonych w S., a także zasądzenia od pozwanej kosztów procesu wedle norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że na mocy zawartej (...) (...) roku umowy o dzieło, zobowiązał się do wykonania czynności związanych ze sprzedażą ww. działek, należących do pozwanej i jej męża, a zmierzających do pozyskania nabywcy przedmiotowych nieruchomości. Podniósł, że wywiązał się z umowy z (...) (...) roku i wskazał zamawiającym osobę nabywcy. Pomimo tego, wbrew postanowieniom umowy, zamawiający samodzielnie bez wiedzy powoda wytypowali nabywcę spornych działek. Powyższe działanie naraziło powoda na szkodę, wynikającą z uchylenia się od zawarcia umowy. Powód podał, że przede wszystkim, nie uzyskał umówionego wynagrodzenia, obejmującego nadwyżkę ponad uzyskaną kwotę 4.600.000 zł, tj. (...)000.000 zł.

Pozwana D. W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania wedle norm przepisanych.

Podniosła, że sporna, nazwana przez strony umową o dzieło, ze (...) roku jest nieważna, albowiem stanowi w istocie umowę w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości w niej opisanych, zaś umowę taką skutecznie zawrzeć mógł tylko licencjonowany pośrednik.

Z ostrożności procesowej wskazała nadto, że ostatecznie zdecydowała się zbyć swoje nieruchomości nabywcy, który nie został wskazany przez powoda – (...) sp. z o.o. W odniesieniu do tej transakcji wszystkie czynności podejmował jej syn – M. W.. W ocenie strony pozwanej, zastrzeżona w umowie o dzieło klauzula wyłączności nie oznaczała, iż zleceniodawca pozbawiony jest możliwości

samodzielnego znalezienia nabywcy swojej nieruchomości.

W piśmie procesowym z (...) września 2013 roku (k. 213 – 219) powód rozszerzył żądanie, domagając się zapłaty od pozwanej kwoty 4.425.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty (...)000.0000 zł od dnia doręczenia pozwanej pozwu, a od kwoty (...)425.000 zł od dnia złożenia pisma rozszerzającego powództwo.

W uzasadnieniu wskazał, że skoro pozwana sprzedała swoją nieruchomość za 13.450.000 zł, czyli o 8.850.000 zł więcej, niż określono w umowie o dzieło, to zgodnie z w/w umową powodowi przysługuje połowa tej nadwyżki. Powód zakwestionował stanowisko strony przeciwnej, jakoby sporna umowa nosiła cechy umowy w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W jego ocenie, jej zakres był znacząco szerszy, a pomoc powodowi w jej realizacji świadczył radca prawny M. H., w tym m.in. przez przygotowanie wzoru spornej umowy. Ostatecznie to M. H., działając jako reprezentant spółki (...), dokonał podstawienia tejże spółki jako nabywcy spornych nieruchomości. Według powoda przy tym, na wysoką cenę uzyskaną z sprzedaży tej nieruchomości wpływ miały wszystkie wspólne działania powoda i M. H. w latach 2008 – 2013.

**Wyrokiem z dnia 12 lutego 2014 r. sygn. akt I C 94/13 Sąd Okręgowy w Koszalinie** w punkcie pierwszym oddalił powództwo; w punkcie drugim zasądził od powoda A. R. na rzecz pozwanej D. W. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły przyjęte przez Sąd Okręgowy, następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Zarówno powód, jak i pozwana wraz z mężem na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, byli właścicielami niezabudowanych nieruchomości, położonych w S.. Powód był zainteresowany sprzedażą posiadanej działki nr (...) o powierzchni 0,9998 ha, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Nakłaniał także pozwaną i jej męża S. W., aby zbyli należące do nich działki o nr (...).

W ramach współpracy zawarto w szczególności 19 kwietnia 2000 roku w K., w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną sprzedaży, w której pozwana wraz z mężem zobowiązała się do sprzedaży na rzecz powoda niezabudowanej działki gruntu, która miała zostać wydzielona z działki o nr (...) o powierzchni około 4,49 ha za łączną kwotę 296.340 zł, a powód zobowiązał się tę nieruchomości nabyć do 30 sierpnia 2000 roku. Zobowiązanie pozwanej i S. W. obejmowały ponadto sprzedaż na rzecz powoda działki o nr (...) o powierzchni 1,51 ha za cenę 99.660 zł.

Pozwana i jej mąż zawarli także z powodem, w ramach prowadzonej przez niego wówczas działalności gospodarczej pod firmą (...) Biuro (...) umowy nazwane „umowami zlecenia pośrednictwa przy sprzedaży nieruchomości” z 18 września 2001 roku, 8 stycznia 2002 roku, 30 maja 2002 roku i 1 stycznia 2003 roku, których przedmiotem była działka pozwanej i jej męża o nr (...). W ramach umów zlecano powodowi pośrednictwo przy sprzedaży tych nieruchomości na zasadach wyłączności na następujące po sobie okresy, aż do 31 grudnia 2003 roku. Prowizję pośrednika określono jako różnicę pomiędzy ceną 20zł/m<sup>(...)</sup>, a ceną uzyskaną dla kupującego.

D. W. i S. W. udzielili nadto powodowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do prowadzenia w ich imieniu i na ich rzecz, przy wyłącznym udziale pełnomocnika negocjacji handlowych w sprawie sprzedaży ich nieruchomości gruntowych, w tym do zawarcia w ich imieniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości za cenę określoną w odrębnie zawartej umowie o dzieło z 26 lutego 2003 roku.

Powód pobierał od pozwanej pieniądze w różnych kwotach, zaś w pokwitowaniach stwierdzano, że kwoty te zostaną rozliczone po sprzedaży działki w S.. Dla uzyskania pomocy w poszukiwaniu potencjalnych nabywców nieruchomości samego powoda, jak i pozwanej i jej męża, A. R. nawiązał kontakt z radcą prawnym M. H. .

Przedmiotem działalności M. H. było świadczenie usług prawnych, rachunkowo – księgowych, doradztwo, zarządzanie holdingami, obsługa nieruchomości świadczona na zlecenie i działalność komercyjna gdzie indziej niesklasyfikowana. Dnia 18 (...) roku M. H. sporządził projekt umowy nazwanej „umową na obsługę prawną projektu inwestycyjnego”. Umowa została podpisana przez powoda i M. H. 31 (...) roku. Na jej podstawie M. H. zobowiązał się wykonać obsługę i doradztwo prawne w zakresie związanym z przygotowaniem i przeprowadzaniem na rzecz kontrahentów powoda transakcji kupna – sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w S. oznaczonych jako działki (...). (...), (...) i (...) za zleconą cenę 145 zł za metr kwadratowy powierzchni.

Zgodnie z § (...) ust. 1 umowy, M. H. zobowiązał się do doprowadzenia do zawarcia przedwstępnej umowy, a następnie, w wykonaniu umowy przedwstępnej, do zawarcia ostatecznej umowy zakupu przedmiotowych nieruchomości przez pozyskanego przez kancelarię nabywcę. Całkowite wynagrodzenie ustalono na kwotę 3.980.000 zł, przy czym jego płatność nastąpić miała wyłącznie w przypadku zrealizowania przez kancelarię zadania określonego w § (...) ust. 1 umowy. Na podstawie w/w umów podejmowane były wysiłki zmierzające do znalezienia nabywcy na nieruchomości powoda oraz innych właścicieli przyległych gruntów, w tym pozwanej i jej męża, z przeznaczeniem na zabudowę wielkopowierzchniową.

W oparciu o powyższe starania, dnia 19 lipca 2006 roku D. i S. małż. W. zobowiązali się sprzedać (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w L. prawo własności nieruchomości stanowiącej niezabudowane działki nr (...) w S. za łączną cenę 1.500.000 zł, a spółka (...) zobowiązała się przedmiotowe nieruchomości kupić za powyższą cenę. Warunki umowy zostały następnie częściowo zmodyfikowane umową zmieniającą z 27 lutego 2007 roku.

Dnia 30 sierpnia 2006 roku M. H. zawarł z (...) sp. z o.o. umowę na obsługę prawną projektu inwestycyjnego, która obejmowała obsługę i doradztwo prawne w zakresie związanym z przygotowaniem i przeprowadzeniem na rzecz zleceniodawcy lub podmiotu przez niego wskazanego transakcji sprzedaży nieruchomości obejmujących m.in. działki nr (...) za wynagrodzeniem w kwocie (...).000.000 zł.

Dnia 25 lutego (...) roku do Sądu Okręgowego w Koszalinie wpłynął pozew spółki (...) przeciwko m.in. pozwanej i jej mężowi o nakazanie złożenia oświadczenia woli i nakazanie zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży nieruchomości

stanowiących działki nr (...) oraz ewentualnie o zapłatę kwoty 1.300.000 zł. Małżonkowie W. wniesli o oddalenie powództwa. Prawomocnym wyrokiem z 21 stycznia (...) roku powództwo oddalono.

Dnia 30 kwietnia 2007 roku małżonkowie W. odwołali pełnomocnictwo udzielone powodowi w formie aktu notarialnego 28 grudnia 2004 roku. Jednocześnie strony zarówno pozwana wraz z mężem, jak i powód złożyli oświadczenie, że rozwiązują wszelkie umowy cywilnoprawne łączące strony w sprawie sprzedaży nieruchomości gruntowych w S. oznaczonych numerami (...), (...), (...), (...), (...) i (...), w szczególności umowy o dzieło i umowy zlecenia. Strony oświadczyły, że nie mają i w przyszłości nie będą miały do siebie wzajemnie żadnych roszczeń wynikających z udzielonego pełnomocnictwa, przedwstępnych umów sprzedaży oraz roszczeń wynikających z rozwiązanych wszelkich umów cywilnoprawnych.

W 2008 roku powód ponownie zgłosił się do pozwanej i jej męża i zapewniał, że znalazł kupca – spółkę (...), zainteresowanego nabyciem ich nieruchomości. Nakłaniał również do zawarcia kolejnej umowy. Ostatecznie pozwana i jej mąż wyrazili zgodę i w dniu (...) (...) roku zawarli umowę określoną jako „umowę o dzieło”.

W § 1 pkt 1 tej umowy wskazano, że jej przedmiotem jest świadczenie przez wykonawcę na rzecz zamawiającego dzieła, w zakresie sprzedaży stanowiących własność zamawiającego nieruchomości gruntowych za kwotę 4.600.000 zł na rzecz pozyskanego przez wykonawcę nabywcy. Powierzenie usługi następowało na zasadzie pełnej wyłączności (pkt 3). Koszty związane z procesem pozyskiwania nabywcy, negocjacjami handlowymi oraz kompleksową obsługą prawną – finansową dzieła obciążały wykonawcę (§1 pkt (...)).

Strony umowy zgodnie oświadczyły, iż wykonanie przez wykonawcę dzieła nastąpi w przypadku doprowadzenia do zakupu przez pozyskanego nabywcy nieruchomości zamawiających oraz uzyskania przez zamawiających ustalonej w treści umowy zapłaty za sprzedaż nieruchomości. Zgodnie z § 3 umowy, wykonawca miał prawo powierzyć wykonanie dzieła innej osobie, w szczególności Kancelarii Prawnej, jednakże był on odpowiedzialny wobec zamawiającego za jej działania, jak za własne, zaś wynagrodzenie Kancelarii zawiera się w wynagrodzeniu ustalonym dla wykonawcy niniejszą umową. Jako zapłatę dla wykonawcy za wykonanie dzieła ustalono wynagrodzenie w kwocie stanowiącej nadwyżkę ponad należną zamawiającemu cenę sprzedaży tj. 4.600.000 zł płatne przelewem po 50% nadwyżki na rzecz powoda oraz Kancelarii M. H. (§4 pkt 1).

W § 6 pkt 5 umowy ustalono, że jeśli jedna ze stron postanowi, iż nie zamierza podejmować dalszych kroków w związku ze współpracą przy nabyciu nieruchomości wskazanej przez drugą stronę, poinformuje o tym drugą stronę oraz na wniosek drugiej strony zwróci wszelkie otrzymane dokumenty dotyczące wskazanej nieruchomości. Strony nie zastrzegły w tym zakresie żadnej szczególnej formy, od której uzależniałyby skuteczność wykonania tego postanowienia.

Dnia 24 czerwca 2008 roku D. i S. W. zawarli z (...) sp. z o.o. w W. umowę przedwstępną sprzedaży w której zobowiązali się sprzedać w/w spółce prawo własności nieruchomości oznaczonych jako działki o nr (...), a (...) sp. z o.o. zobowiązała się te nieruchomości nabyć przy spełnieniu szeregu warunków, w tym m.in. uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wszystkich nieruchomości położonych w S. oznaczonych numerami: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i w oparciu o którego zapisy możliwa będzie realizacja na tych nieruchomościach centrum handlowo – usługowego, jako obiektu wielkopowierzchniowego. Na poczet umowy przyrzeczonej spółka (...) uiszczała na rzecz małżonków W. kwotę 300.000 zł tytułem zaliczki.

W związku z brakiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania, w sierpniu (...) roku do Sądu Okręgowego w Koszalinie wpłynął pozew (...) sp. z o.o. w W. przeciwko D. i S. małż. W. o zapłatę kwoty 300.000 zł z tytułu zwrotu zaliczki. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 maja 2010 roku zasądzono od pozwanej D. W. na rzecz spółki (...) kwotę 300.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu. Postępowanie przeciwko S. W. umorzono.

Dnia (...) roku S. W. zmarł. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Koszalinie z 10 sierpnia (...) roku, wydanego w sprawie I Ns 564/09 w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku i działu spadku, gospodarstwo rolne przypadło na wyłączną własność D. W.

W kwietniu (...) roku M. H. wniósł przeciwko A. R. pozew o zapłatę kwoty 398.000 zł. M. H. dochodził zapłaty wynagrodzenia wynikającego z umowy na obsługę prawną projektu inwestycyjnego z 31 (...) roku. W odpowiedzi na pozew, A. R. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu stanowiska podnosił, że zawarta przez strony umowa stanowi w istocie umowę o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, stąd też jest nieważna. Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Koszalinie z 8 października (...) roku powództwo oddalono.

Na skutek prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z 10 maja 2010 roku, zasądającego od pozwanej D. W. na rzecz spółki (...) kwotę 300.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi oraz kosztami procesu, wszczęte zostało przeciwko pozwanej postępowanie egzekucyjne.

Pozwana zdecydowała wówczas, że przy dalszych zabiegach ukierunkowanych na sprzedaż posiadanych nieruchomości nie będzie już korzystać z pomocy A. R., lecz reprezentował ją będzie syn M. W.. Dnia 22 lutego 2013 roku Rada Gminy w B. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> wraz z towarzyszącymi obiektami oraz infrastrukturą niezbędną do prawidłowej realizacji funkcji przeznaczenia podstawowego w Gminie B..

W 2011 roku z synem pozwanej M. W. skontaktował się M. H. z zapytaniem, czy pozwana w dalszym ciągu zainteresowana jest sprzedażą posiadanych nieruchomości gruntowych w S.. W rozmowach w przedmiocie samej sprzedaży, jak i jej warunków powód nie brał żadnego udziału.

W 2011 oraz 2012 roku zawarte zostały umowy przedwstępne, dotyczące stanowiących własność pozwanej nieruchomości gruntowych. Jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono wydanie na wniosek inwestora (...) sp. z o.o. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co pozwoli na realizację zabudowy handlowej wielko-powierzchniowej rozumianej jako lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m<sup>2</sup>.

Na mocy umowy sprzedaży z 24 kwietnia 2013 roku M. W., działający w imieniu i na rzecz D. W. sprzedał na rzecz (...) sp. z o.o. w K., reprezentowanej przez członków zarządu M. H. i M. O. nieruchomości stanowiące działki o nr (...) za cenę 13.450.000 zł. Strony zgodnie oświadczyły, że uchwała Rady Gminy w B. nr (...) jest spełnieniem warunku przewidzianego w umowie przedwstępnej.

Udziały w (...) sp. z o.o. w K. wedle stanu na dzień 22 maja 2013 roku posiadały: (...), (...) S.A. oraz M. K..

W piśmie z 21 września 2012 roku powód poinformował pozwaną, że posiada dwie wiążące oferty dotyczące działek o nr (...), zaś cena ofertowa wynosi 6.600.000 zł. W związku z powyższym wezwał ją do stawiennictwa w terminie do 8 października 2012 roku w Kancelarii Notarialnej J. P. w K.. Nie wskazał, kim są potencjalni nabywcy.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że zdefiniowana w art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody umów doznaje pewnych ograniczeń, co miało m.in. miejsce w odniesieniu do limitowanych i chronionych przez ustawodawcę niektórych zawodów, jak np. w zakresie pośrednictwa obrotu nieruchomościami. Aktualnie, część tych ograniczeń już nie obowiązuje, zwłaszcza utracił swą moc od 1 stycznia 2014 r. przepis art. 179 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. Nr 102, poz. 651ze zm.). Jednakże zobowiązanie stron, z którego roszczenie wywodzi powód zostało zawarte w styczniu 2008 r., a więc pod rządami przepisów sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 13 czerwca 2013 r. (Dz. U. Nr 829 z 2013 roku), a więc jego ocena prawna musi odnosić się do stanu prawnego obowiązującego w dacie wykreowania stosunku prawnego pomiędzy stronami. W ocenie Sądu Okręgowego,

powoływana przez powoda umowa o dzieło stanowi w istocie umowę, której przedmiotem było pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości.

Dokonując kwalifikacji zawartej pomiędzy stronami umowy, Sąd pierwszej instancji zauważył, że zgodnie z art. 180 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, wedle jej treści obowiązującej w dacie zawarcia umowy, tj. w styczniu 2008 roku, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby, szeregu wymienionych tam umów związanych z obrotem nieruchomościami. Stosownie zaś do treści art. 179 ust. (...) ustawy, pośrednikiem w obrocie nieruchomościami jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów rozdziału 4, działu V ustawy.

Odnosząc treść powyższych przepisów do zawartej przez strony w styczniu 2008 roku umowy Sąd Okręgowy wskazał, że jej przedmiotem było pozyskanie przez wykonawcę nabywcy, zainteresowanego kupnem stanowiących własność zamawiającego nieruchomości gruntowych za kwotę 4.600.000 zł. Co również istotne, w umowie zastosowano klauzulę typową dla umów w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, tj. klauzulę wyłączności (art. 180 ust. 3a ustawy). W ocenie Sądu pierwszej instancji, powyższa umowa w żadnej mierze nie wykazuje natomiast podobieństw do umowy o dzieło, gdyż zobowiązanie powoda w istocie polegało na znalezieniu nabywcy nieruchomości pozwanej, nie zaś wytworzeniu dzieła w postaci materialnej lub niematerialnej.

Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro umowa o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami była w dacie jej zawarcia - styczeń 2008 roku - umową stypizowaną w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, a uprawnienie do zawarcia umowy o takiej treści zastrzeżono wyłącznie dla osób posiadających licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ustawy, bądź dla innych przedsiębiorców, o ile czynności z tego zakresu byłyby wykonywane przez pośredników w obrocie nieruchomościami, a powód żadnej z powyższych przesłanek nie spełniał, to umowa ta jako sprzeczna z ustawą, jest nieważna (art. 58 k.c.). Zdaniem Sądu pierwszej instancji oczywistym jest przy tym, że powód nie może w sposób skuteczny domagać się zapłaty, wskazując jako podstawę roszczenia umowę dotkniętą sankcją nieważności.

Sąd Okręgowy stwierdził, że niezależnie od powyższej konstatacji, powód nie wykazał również, że w jakikolwiek sposób przyczynił się do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości w kwietniu 2013 roku. Wprawdzie zarówno z przesłuchania pozwanej, jak i zeznań świadka M. H. wynikało, że w początkowym okresie współpracy stron, powód mógł wykonywać pewne czynności, zmierzające do znalezienia nabywcy na swoją nieruchomość, jak i nieruchomości należące do pozwanej i jej męża, jednak równocześnie wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie oraz pozwana byli zgodni co do tego, że A. R. nie miał żadnego udziału w doprowadzeniu do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z 24 kwietnia 2013 roku.

Sąd Okręgowy podniósł, że jako ostatnie wspólne zamierzenie z A. R. pozwana wskazała wysiłki prowadzące do zawarcia umów przedwstępnych z (...) sp. z o.o. w 2008 roku. Następnie zaś, pozwana zleciła prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą nieruchomości w S. swojemu synowi, M. W.. Jak wynika z treści zawartej przez strony w styczniu 2008 roku umowy, wynagrodzenie na rzecz powoda związane było z doprowadzeniem do zakupu nieruchomości przez pozyskanego przez powoda nabywcę. W ocenie Sądu Okręgowego, z uwagi na to, że powód żadnego nabywcy nie pozyskał, brak jest podstaw do żądania przewidzianego w umowie wynagrodzenia. Sąd pierwszej instancji zauważył, że wprawdzie w piśmie skierowanym do pozwanej z 21 września 2012 roku, powód informował, że posiada dwie wiążące oferty dotyczące działek o nr (...), zaś cena ofertowa wynosi 6.600.000 zł, jednak nie wskazał, kim są potencjalni nabywcy. Nie uczynił tego również w trakcie trwania postępowania w przedmiotowej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób przyjąć także, aby sporna umowa ze (...) roku uprawniała powoda do żądania zapłaty wynagrodzenia, bądź odszkodowania w przypadku zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaż z nabywcą, który nie został wskazany przez powoda. Klauzula wyłączności, o której mowa w art. 180 ust. 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 550 k.c. nie uprawnia bowiem do żądania prowizji, jeżeli w toku postępowania o

zapłatę zostanie wykazane, że do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości doszło wskutek samodzielnych działań sprzedającego, niezwiązanych z czynnościami pośrednika.

Sąd pierwszej instancji orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. stwierdzając, że powód przegrał sprawę, stąd też winien zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu, które obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 7.200 zł a więc w stawce minimalnej oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), czyli łącznie 7.217 zł. Sąd Okręgowy podniósł, że nie uwzględnił w tym zakresie żądania pełnomocnika odnośnie przyznania mu wynagrodzenia według przedłożonego na ostatniej rozprawie „spisu kosztów”. Wskazał, że wobec braku wniosku o zwiększenie o trzykrotność stawki podstawowej wynagrodzenia pełnomocnika, bez należytego umotywowania takiego żądania, nie sposób obciążać przeciwnika procesowego tymi kosztami. Ponadto, brak było w sprawie szczególnych przesłanek do zastosowania zwiększonej stawki, biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia

Od powyższego wyrok apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu temu zarzucił:

a) naruszenie prawa procesowego tj. :

- art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § (...) k.p.c. poprzez nie uwzględnienie wymogu spójności między podstawą faktyczną i prawną rozstrzygnięcia w uzasadnieniu orzeczenia, czyli przyjęcie, że w dniu wyrokowania ma zastosowanie przepis art. 179 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, mimo że zgodnie z art. 37 § 1 ustawy z dnia 13.06.2013r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów utracił on moc prawną,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w szczególności przez pominięcie dowodów wskazanych przez powoda a priori, a które wskazują na nielogiczną i niewiarygodną ocenę dowodów takich jak: zeznania M. W. i M. H.,

- art. 227 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych, co do wskazania faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza tych które zostały zgłoszone w pismach procesowych z dnia 8.10.2013r., (...).12.2013r., 18.12.2013r. i 29.01.2014r. oraz na rozprawie w dniu 23.01.2014r. i 10. 02. 2014r. a które wskazują na to, iż powód rzeczywiście wykonał czynności przewidziane przedmiotową umową ze stycznia 2008r. i w związku z tym przysługuje mu ustalona umową wynagrodzenie,

b) naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 179 ust. (...) ustawy o gospodarce nieruchomościami, przez przyjęcie, że umowa łącząca strony ze stycznia 2008r. jest nieważna z uwagi na brak u powoda licencji zawodowej nadanej w trybie przepisów rozdziału 4, działu V ustawy o gospodarce nieruchomościami, kiedy to przepis ten utracił moc i w związku z tym jako nieistniejący w dacie wyrokowania nie może być w ogóle brany pod uwagę przez sąd orzekający,

- art. 353<sup>1</sup> k.c. przez przyjęcie, że treść lub cel umowy łączącej strony sprzeciwia się jej właściwości stosunku i ustawie, kiedy to od samego początku strona pozwana wiedziała o treści tego stosunku, godziła się na możliwość osiągnięcia wysokiego wynagrodzenia dla pozwanego w przypadku pozyskania kupca na cały kompleks nieruchomości z ukształtowaną podstawą prawną (miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) i nigdy tej umowy nie wypowiedziała - nawet do chwili obecnej - powołując się na okoliczności, które czyniły by ją nieważną czy bezskuteczną, bądź bezprzedmiotową.

W uzasadnieniu wniesionej apelacji, skarżący rozwinął szczegółowo powyższe zarzuty. Nadto wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Koszalinie do ponownego rozpoznania względnie - po uzupełnieniu materiału dowodowego - jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości tj. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.425.000,- zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty (...).000.000,- zł od dnia doręczenia pozwanej pozwu oraz od kwoty (...).425.000,- zł od dnia złożenia pisma rozszerzającego powództwo.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego. Wskazała, iż stanowisko pozwanego stoi w sprzeczności z zasadą nieretroaktywności prawa, wyrażonej w art. 3 k.c. Podniosła, że do oceny zdarzeń mających znaczenie prawne, należy stosować prawo materialne obowiązujące w chwili ich wystąpienia. Zdaniem pozwanej, zawarta przez strony umowa z dnia (...) (...) r., wbrew twierdzeniom powoda, nie była umową o dzieło, lecz umową z zakresu czynności związanych z obrotem nieruchomościami, z uwagi zaś na to, iż powód nie posiadał w dniu jej zawarcia, licencji na obrót nieruchomościami, umowa ta jako sprzeczna z prawem, jest nieważna. Pozwana wskazała nadto, że po fiasku w negocjacjach ze spółką (...) w 2008 r., zaprzestała jakiegokolwiek dalszej współpracy z powodem, zaś do sprzedaży należących do niej nieruchomości na rzecz spółki (...), doprowadził jej syn, M. W.. Podniosła też, że z uwagi na treść przepisu art. 162 k.p.c., wobec braku zgłoszenia przez powoda zastrzeżeń do protokołu w przedmiocie oddalenia przez Sąd Okręgowy zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych, stawianie przez powoda zarzutów w kierunku nieprawidłowego oddalenia tych wniosków, jest niedopuszczalne.

Pozwana wywiodła nadto zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu i wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z przedłożonym spisem kosztów. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie art. 98§1, 2 i 3 kpc oraz §6 pkt 7 w związku z §2 ust. 1 i 2 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w wysokości jednokrotnej stawki minimalnej, mimo iż pozwana poniosła koszty wyższe, uzasadnione wartością przedmiotu sporu, stopniem prawnego i faktycznego skomplikowania sprawy, a także nakładem pracy pełnomocnika, co udokumentowała złożoną do akt fakturą i spisem kosztów.

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

Apelacja okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd Okręgowy zebrał dowody w sposób określony w przepisach kodeksu postępowania cywilnego, rozważył je i ocenił w sposób nienaruszający swobodnej oceny dowodów. Prawdopodobnie dokonane ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, dzieląc również należycie umotywowaną ocenę prawną sporu.

Pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie miała ocena, czy strony związane były węzłem obligacyjnym, z którego powód wywodził swoje roszczenia w tej sprawie, a jeżeli tak, to jakie prawa i obowiązki wynikały z niego dla stron. Zaznaczyć przy tym trzeba, że kwalifikacja prawna relacji przedstawionych pod osąd w sporze cywilnym, należy do sądu, który ustala prawo dla podanych przez strony faktów.

Nie ulega wątpliwości, że wyrażona w art. 353<sup>(1)</sup> K.c. zasada swobody kontraktowania, podlega ograniczeniom wyznaczonym przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, na co wprost wskazuje ww. przepis. Zakres znaczeniowy tej restrykcji, dotyczy nie tylko treści stosunku prawnego, lecz również właściwości podmiotów nim związanych. Z zawartej przez strony umowy z dnia 2 (...) (k.22) zatytułowanej „Umowa o dzieło” wynika, że powód zobowiązał się do doprowadzenia do zakupu przez pozyskanego przez niego nabywcę, należących do pozwanej nieruchomości tj. działek o nr (...), przy czym miał on również zapewnić obsługę finansowo-prawną tej transakcji. Należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że tak określone elementy przedmiotowo istotne zobowiązania, w dacie powstania tego stosunku prawnego, kwalifikują go jako zobowiązanie w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a więc czynności regulowanej przez obowiązujące w dacie zawarcia umowy art. 179 i następne ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z uchylonym przez ustawę nowelizującą z dnia 13 czerwca 2013 r. (Dz.U. Nr 829 z 2013 r.), przepisem art. 180 ust. 1 u.g.n, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega m.in. na zawodowym wykonywaniu przez pośrednika w obrocie nieruchomościami, czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Komparacja § 1 ust. 1 i 4 zawartej przez strony umowy, w zestawieniu z przepisem art. 180 ust. 1 ówczesniej obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazuje w sposób jednoznaczny, że treść elementów przedmiotowo istotnych zobowiązania stron, odpowiada hipotezie normy zawartej w ww. przepisie. Bez wpływu na tę ocenę pozostają podnoszone przez



skarżącego twierdzenia, iż zakres powstałego zobowiązania, wykraczał poza czynności związane ze znalezieniem nabywcy nieruchomości. Wymienione w § 1 ust. 2 umowy, czynności związane z obsługą finansowo-prawną czy negocjacjami warunków sprzedaży, należy poczytywać za immanentnie związane z przedmiotem zobowiązania, jakim było znalezienie nabywcy nieruchomości pozwanej. Mają one bowiem w tym układzie sytuacyjnym charakter subsydiarny dla samej czynności doprowadzenia do sprzedaży nieruchomości, bowiem są związane z zainicjowaniem i obsługą antycypowanej transakcji sprzedaży. Wbrew zapatrywaniom skarżącego, nie można dokonać oceny fragmentu zobowiązania dotyczącego obsługi prawno-finansowej czy negocjacji, w oderwaniu od celu umowy i głównego jego przedmiotu, jakim było znalezienie nabywcy nieruchomości. Tezę tę wzmacnia dodatkowo brzmienie ówczesnie obowiązującego art. 180 ust. 4 u.g.n., który definiuje zakres treści umowy pośrednictwa, wskazując, że obejmuje ona te czynności, które związane są z doprowadzeniem do znalezienia nabywcy nieruchomości. Zarówno wykładnia literalna jak i celowościowa postanowienia zawartego w § 1 ust. 2 umowy stron w sposób jednoznaczny wskazuje, że zarówno czynności związane z obsługą prawno-finansową jak i negocjacjami, związane są li tylko, jak to określono, z „procesem pozyskania nabywcy”. W tym stanie rzeczy należy odmówić racji twierdzeniom powoda, iż łącząca strony umowy była umową o dzieło, z tej przyczyny, że zawarta przez strony umowa w pełni odpowiada umowie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, która była umową stypizowaną w ówczesnie obowiązującym art. 180 ust. 4 u.g.n. Stwierdzić przy tym trzeba, iż wbrew zapatrywaniom Sądu Okręgowego, dystynkcja pomiędzy umową o dzieło a umową pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, nie zasada się na rozróżnieniu rezultatu tej umowy w postaci materialnej (właściwym umowie o dzieło) i niematerialnej (który w ocenie Sądu Okręgowego dyskwalifikuje uznanie umowy, za umową o dzieło). Pomijając fakt, iż znakomitym przykładem dzieła w postaci niematerialnej może być np. utwór w rozumieniu ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych, stwierdzić należy, że rozróżnienie pomiędzy tymi typami umów, powinno być dokonywane przez pryzmat przede wszystkim elementów przedmiotowo istotnych, zważywszy na to, iż obie te umowy zostały stypizowane w przepisach prawa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, postanowienia zawartej przez strony umowy, o czym była mowa powyżej, odpowiadają definicji umowy o pośrednictwo o obrocie nieruchomościami, nie pozostawiając przy tym możliwości dla uznania, iż strony umówiły się na inne jeszcze czynności, niezwiązane z tym obrotem. Podkreślić należy również dysonans pomiędzy określeniem przez powoda podstawy prawnej roszczenia w pozwie, w którym zmierza w kierunku wykazania cech charakterystycznych dla umowy pośrednictwa, a wskazania tej podstawy w piśmie rozszerzającym powództwo, gdzie stara się forsować pogląd o szerszym zakresie zobowiązania, niż jedynie znalezienie nabywców nieruchomości i obsługa transakcji, co z przyczyn wskazanych powyżej, okazało się nietrafne.

W sprawie bezspornym pozostaje, że powód ani w dacie zawarcia umowy ani w późniejszym okresie, nie legitymował się licencją pośrednika nieruchomości, o której mowa w art. 179 ust. 2 ówczesnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Fakt ten sprawia, że nie był podmiotem prowadzącym działalność w przedmiocie obrotu nieruchomościami, o której mowa w art. 179 ust. 3 ww. ustawy. W konsekwencji, nie mógł być stroną umowy pośrednictwa, jako wykonujący czynności obrotu nieruchomościami. Z uwagi na to, że czynności związane z pośrednictwem w obrocie nieruchomościami były w dacie powstania zobowiązania działalnością regulowaną, brak wymaganej przez ustawę cechy nadającej przymiot pośrednika w obrocie, przesądza o tym, iż zawarta przez strony umowa, z uwagi na treść przepisu art. 58 § 1 K.c., jest nieważna, przede wszystkim z uwagi na kontradycję z przepisem m.in. z art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązującej w dacie zawarcia umowy, poprzez fakt, iż powód nie miał właściwości wymaganej dla dokonania tej czynności. Nadto czynność ta mogłaby też zostać uznana za nieważną z uwagi na to, iż zmierzała do obejścia prawa, tj. przepisów 179 i następnych ówczesnie obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem jej przedmiot jak i cel, pozostaje zbieżny z deskrypcją czynności obrotu nieruchomościami, przewidzianej w tych przepisach. Tutejszy Sąd Apelacyjny podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 stycznia 2011 r. V CSK 173/10, stanowiący, że jeżeli czynność jest zabroniona pod groźbą kary, to jest nieważna, chyba że ustawa wyraźnie przewiduje dla takiej czynności inną sankcję, to też z uwagi na przewidzianą w ówczesnie obowiązującym art. 198 ust. 2 u.g.n. penalizację prowadzenia działalności zawodowej w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami bez posiadania odpowiedniej licencji, umowa zawarta przez osobę bez stosowanych uprawnień, jest nieważna. Oczywistym jest, iż czynność prawna stron pozostaje nieważna ex tunc, to też późniejsza derogacja przepisów, o których mowa powyżej, nie ma w żadnym razie charakteru konwalidacyjnego. Również podnoszona przez skarżącego świadomość strony pozwanej, co do treści powstałego

stosunku, w tym wysokiego wynagrodzenia dla powoda, w sytuacji wykonania zobowiązania, pozostaje indyferenta dla ważności zawartej przez strony umowy, która to ważność w tym przypadku uzależniona jest przede wszystkim nie tyle od świadomości stron (co miałoby znaczenie przy wadach oświadczenia woli), a od zgodności postanowień tej umowy, z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Stwierdzić przy tym trzeba, że wbrew zarzutom skarżącego, podstawową regułą intertemporalną dla oceny stosunku prawnego, powstałego pod rządami uchylonego przepisu, mającego zastosowanie dla tego stosunku, wyznacza nie art. 316 § 1 K.p.c. (stanowiący jedną z regulacji przebiegu procesu sądowego), lecz art. 3 K.c., zgodnie z którym ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że to wynika z jej brzmienia lub celu. Reguła ta podlega ekstrapolacji w stosunku do wszystkich regulacji cywilnego prawa materialnego, za które należy uznać również ówczesnie obowiązujące przepisy typizujące umowę w zakresie czynności związanych z obrotem nieruchomościami. Wyjaśnienia wymaga, iż wyrażona w art. 316 § 1 K.p.c. zasada aktualności orzeczenia sądowego, istotnie nakazuje oceniać sprawę, mając na uwadze stan sprawy, czyli istniejące okoliczności faktyczne i stan prawny obowiązujący na dzień zamknięcia rozprawy. Zasada ta nie pozostaje w żadnym razie w sprzeczności z zawartą w art. 3 K.c. regułą *lex retro non agit*, gdyż zważyć należy, że ww. pojęcie „stanu prawnego” dotyczy również przepisów derogowanych, w sensie retrospektywnym tj. na użytek oceny stosunku prawnego powstałego pod rządami uchylonych już przepisów prawa materialnego, zgodnie z zasadą, iż ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba, że wynika to z jej brzmienia (wskazane jest więc wprost za pomocną przepisów przejściowych) lub celu (a więc pomimo braku przepisów przejściowych, jej moc wsteczną daje się wyinterpretować w drodze zabiegów przede wszystkim wykładni celowościowej). Powyższy pogląd znajduje potwierdzenie w ugruntowanym orzecznictwie sądowym. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 24 lutego 1998 r. I CKN 504/97, według reguł prawa międzyczasowego co do stosowania prawa materialnego, do czynności prawnych i innych zdarzeń stosuje się prawo obowiązujące w chwili dokonania czynności lub powstania zdarzeń prowadzących do określonych stosunków prawnych.

Podnieść należy, że ustawa z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów (Dz. U. z dnia 23 lipca 2013 r. nr 829), w art. 8 uchyliła zarówno przepis art. 179 u.g.n. jak i art. 180 ust. 1-2 oraz 3a-7 z dniem 23 sierpnia 2013 r., nie zawierając w tym zakresie żadnych przepisów przejściowych dla ww. wymienionych regulacji. Brak jest również podstaw, aby z treści wyżej wymienionych przepisów uchylających, wyprowadzić wnioski o wstecznej mocy tych regulacji. W konsekwencji oznacza to, iż Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił i uznał, iż z uwagi na przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązujące w dacie zawarcia przez strony umowy z dnia (...) (...) r., umowa ta była nieważna.

Powyższa konstatacja prowadzi do uznania, że już tylko z tego względu powództwo o zasądzenie żądanej kwoty, okazało się bezzasadne, jako że powód nie może dochodzić zapłaty na podstawie nieważnej umowy.

Przedstawione przez powoda zarzuty dotyczące niezasadnego oddalenia wniosków dowodowych (art. 227 K.p.c.) jak i niewłaściwej oceny dowodów (art. 233 § 1 K.p.c.), są o tyle bezprzedmiotowe dla kierunku rozstrzygnięcia sprawy, że pozostają bez wpływu na stan faktyczny, będący podstawą poczynionej przez Sąd Okręgowy prawidłowej oceny prawnej powstałego pomiędzy stronami zobowiązania i w konsekwencji uznaniu łączącej je umowy, za nieważną. Podkreślić przy tym należy, że zasadniczą sankcją nieważności umowy wzajemnej, nie jest odpowiedzialność kontraktowa którejkolwiek ze stron, lecz jedynie obowiązek zwrotu tego, co strony wzajemnie świadczyły (art. 496 w zw. z art. 497 K.c.), zaś w tym zakresie powód żadnego żądania nie wyartykułował. Oczywistym przy tym jest, że z uwagi na nieważność zawartej przez strony umowy, jakiegokolwiek rozważania w kierunku konsekwencji podnoszonej przez powoda aktualizacji zawartej w niej, w jego ocenie klauzuli wyłączności, jawią się jako bezprzedmiotowe. Marginalnie należy jedynie zauważyć, iż Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację Sądu pierwszej instancji, odnośnie tego, że klauzula ta nie uprawnia do żądania prowizji w sytuacji, gdy wykazane zostanie, że do zawarcia umowy sprzedaży doszło w warunkach samodzielnego działania sprzedającego.

Niezależnie od powyższego, zgodzić należy się z Sądem pierwszej instancji, iż powód nie wykazał również, aby w jakikolwiek sposób przyczynił się do zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości w kwietniu 2013

r. jak również, że pozyskał dla pozwanej innych nabywców wyrażających chęć zakupu, sprzedawanych przez nią nieruchomości.

Znamiennym pozostaje w tym zakresie częściowa zmiana przez powoda podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia, dokonana w piśmie rozszerzającym powództwo. O ile początkowo powód dochodził zasądzenia kwoty obliczonej na podstawie ceny, jaką mieli zaoferować przedstawieni przez niego rzekomi nabywcy, o tyle po rozszerzeniu powództwa, kwotę tę wyliczył w stosunku do ceny, jaką pozwana uzyskała ze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości na rzecz CH S.. Niekonsekwencja powoda dodatkowo uprawdopodobnia zeznania zarówno M. H. jak i M. W., którzy zgodnie twierdzili, że powód nie przyczynił się w żaden sposób do sprzedaży przez pozwaną nieruchomości, na rzecz spółki (...). Co więcej, powód nie udowodnił podnoszonych przez siebie twierdzeń, iż faktycznie znalazł innych nabywców nieruchomości pozwanej, o których wspomina w skierowanym do niej piśmie z dnia 19 września 2012 r. Nie tylko nie przedstawił bowiem w tym zakresie żadnych dowodów, poza własnymi twierdzeniami, które należy ocenić jako czynione wyłącznie na użytek pozyskania od pozwanej wynagrodzenia, ale też nie skonkretyzował twierdzeń.

Jak już było wspomniane, postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu szeregu wniosków dowodowych powoda, należy oceniać przez pryzmat ustalenia nieważności zawartej przez strony umowy z dnia (...) (...) r. Otóż powód w tym układzie sytuacyjnym winien był szczegółowo udowodnić, jakie konkretnie starania podjął w celu zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości w kwietniu 2013 r., co mogłoby ewentualnie świadczyć o innych jeszcze czynnościach powoda, za które mogłoby mu się należeć wynagrodzenie, co wymagałoby oczywiście w dalszej kolejności, z uwagi na nieważność umowy stron, poszukiwania normy prawnej, dla tak udowodnionych faktów. Brak jest jednak jakichkolwiek dowodów na to, aby pozwana po nieudanej transakcji ze spółką (...) sp. z o.o. w 2008 r., w jakikolwiek sposób korzystała w dalszym ciągu z usług powoda, przede wszystkim zaś zwracała się do niego w sprawie dalszego pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Wprost przeciwnie, jak wynika ze spójnych i przekonywujących zeznań zarówno pozwanej jak i M. H. oraz M. W., kontraktacje ze spółką (...), w sprawie sprzedaży nieruchomości pozwanej prowadził w jej imieniu wyłącznie jej syn, M. W.. Znamiennym jest, iż w piśmie z dnia 21 września 2012 roku powód zwraca się zarówno do pozwanej jak i jej męża S. W., który zmarł w (...) r. o czym powód najwidoczniej nie wiedział, co wydaje się nieprawdopodobne, gdyby pozostawał z pozwaną w stałych kontaktach. Kluczowe w tym zakresie pozostaje prawidłowe i zgodne z zasadami logiki ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż współpraca powoda z M. H. skończyła po 2008 r. przede wszystkim z uwagi na zaistniały spór sądowy, co do należnego M. H. wynagrodzenia, stąd też podnoszone przez powoda twierdzenia o funkcjonowaniu tej współpracy, aż do sprzedaży przez pozwaną nieruchomości w kwietniu 2013 r. (czego powód nie skonkretyzował nawet na poziomie twierdzeń), w kontekście pozostałego materiału dowodowego, jawią się jako nieudowodnione, zaś zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 K.p.c., uznać należy za nietrafny. Powód nie wskazał przy tym nawet na czym polegało naruszenie przez Sąd przesłanek zawartych w tym przepisie, co jest istotne dla skuteczności podniesienia zarzuty naruszenia tego unormowania.

Odnosząc się szczegółowo do zgłoszonych przez powoda wniosków dowodowych wskazać trzeba, że te dotyczące przeprowadzenia dowodów z akt sprawy I C 295/09, są o tyle nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, iż dotyczą transakcji mającej miejsce w 2008 r. kiedy to M. H. miał doprowadzić do podpisania umowy przedwstępnej m.in. na zakup nieruchomości należących do pozwanej w niniejszej sprawie, ze spółką (...) sp. z o.o. Podobnie rzecz się ma jeśli chodzi o wnioski dowodowe dotyczące sprawy zarejestrowanej pod sygn. I C 468/09, gdyż dotyczy ona również ww. wskazanej transakcji. Co się zaś tyczy dowodu z zeznań świadków wymienionych w piśmie powoda z dnia 8 października 2013 r. (k.285), to jak wynika z sformułowanej przez niego tezy dowodowej w tym zakresie, zeznania te miały obrazować stosunki pomiędzy powodem a M. H. najpóźniej w 2012 r. Również wnioski dowodowe powoda zgłoszone w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 r. pozostają o tyle nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, że nie przedstawiają żadnej wartości dowodowej, co do faktycznych czynności powoda w przedmiocie zbycia przez pozwaną nieruchomości. To właśnie precyzyjne wykazanie tych czynności, a nie ogólne twierdzenia dotyczące jedynie zarysu rzekomej współpracy powoda z M. H., mogłyby ewentualnie pozwolić na rozważanie zasadności żądań powoda. Jeśli chodzi o wnioski dowodowe zwarte w piśmie z dnia 16 grudnia 2013 r. to okazały się one o tyle nie przydatne, że M. H.

nie zaprzeczał, iż był on związany ze spółką (...). Brak jest również dowodów na to, że powód wpłynął na sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego terenu, na którym położone są należące do pozwanej nieruchomości, przy czym sam fakt wymiany korespondencji z urzędem gminy pozostaje niewystarczający w tym zakresie, szczególnie w kontekście tego, iż powód sprzedawał również swoją nieruchomość, położoną na tym terenie.

Niezależnie od tych kwestii, podkreślić trzeba, że trafny pozostaje pogląd pozwanej przedstawiony w replice na apelację, że istotnie powód nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 K.p.c., co do postanowień Sądu Okręgowego o oddaleniu poszczególnych wniosków dowodowych, co zgodnie z ww. przepisem, dyskwalifikuje zarzuty powoda w tym kierunku.

Tak argumentując, na podstawie przepisu art. 385 K.p.c. w zw. z art. 397 K.p.c. Sąd Apelacyjny – co do apelacji powoda - orzekł jak w sentencji.

Sąd Apelacyjny oddalając zażalenie pozwanej na postanowienie Sądu Okręgowego w przedmiocie kosztów procesu, zawarte w punkcie drugim zaskarżonego orzeczenia, miał na uwadze, że w sprawie nie jest kwestionowana, prawidłowo przyjęta przez Sąd pierwszej instancji do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, określona w art. 98 § 1kpc, zasada odpowiedzialności za wynik sporu. Strona wnosząca zażalenie zarzuca natomiast nieprawidłowe ustalenie przez Sąd Okręgowy wysokości niezbędnych kosztów celowej obrony pozwanej. W myśl art.98 k.p.c. § 3 i 4 niezbędnymi kosztami procesu strony reprezentowanej przez adwokata są: wynagrodzenie i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Wynagrodzenie przy tym nie może być wyższe niż stawki opłat uregulowane odrębnymi przepisami. W art. 109 § 2kpc ustawodawca zawarł natomiast przesłanki, jakimi winien kierować się Sąd orzekając o wysokości przyznanych stronie kosztów procesu, nakazując uwzględnienie przez sąd celowości poniesionych kosztów oraz niezbędności ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy, nadto przy ustalaniu wysokości kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika będącego – między innymi – adwokatem, uwzględnienie niezbędnego nakładu pracy pełnomocnika oraz czynności podjętych przez niego w sprawie, a także charakteru sprawy i wkładu pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia. Niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia wymienione zostały także w § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.- zwanego dalej „rozporządzeniem”) jako wyznaczniki zasądzania opłat za czynności adwokata z tytułu zastępstwa prawnego. Granice wysokości opłat, które Sąd może zasądzić określone zostały natomiast w ust. 2 § 2 rozporządzenia, zgodnie z którym górny pułap stanowi sześciokrotność stawki minimalnej, o ile nie przekracza wartości przedmiotu sprawy.

Zauważyć należy, że przywołany ostatnio akt prawny wydany został na podstawie delegacji zawartej w art. 16 ust. 2 i 3 ustawa z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 146, poz.1188 z 2009 ze zm.), uprawniającej Ministra Sprawiedliwości, do określenia wysokości opłat za czynności adwokackie przed organami wymiaru sprawiedliwości, stanowiących podstawę do zasądzenia przez sądy kosztów zastępstwa prawnego i kosztów adwokackich, przy uwzględnieniu, że ustalenie opłaty wyższej niż stawka minimalna, lecz nieprzekraczającej sześciokrotności tej stawki, może być uzasadnione rodzajem i zawilocią sprawy oraz niezbędnym nakładem pracy adwokata. Z § 4 rozporządzenia wynika, że wysokość stawki minimalnej zależy od wartości przedmiotu sprawy lub jej rodzaju, a w razie zmiany w toku postępowania wartości stanowiącej podstawę obliczenia opłat, bierze się pod uwagę wartość zmienioną, poczynając od następnej instancji.

Zważywszy zatem na treść przywołanych wyżej regulacji, stwierdzić należy, że brak jest normatywnych podstaw do uznania najbardziej eksponowanego w zażaleniu zarzutu wskazującego na konieczność powiązania wielokrotnego przewyższenia przez wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie, wysokości kwoty stanowiącej podstawę przyznania wynagrodzenia zawodowemu pełnomocnikowi w najwyższej stawce minimalnej.

Z zakresu delegacji ustawowej oraz z treści § 4 ust. 1 rozporządzenia wywodzić należy, że rodzaj i wartość przedmiotu sprawy uwzględnione zostały przy ustalaniu stawek minimalnych. Możliwość podwyższenia tych stawek uzależniona

została natomiast od nakładu pracy pełnomocnika oraz czynności podjętych przez niego w sprawie, a także charakteru sprawy i wkładu pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (art. 109 § 2 kpc i § 2 ust.1 rozporządzenia).

Sąd orzekający w przedmiocie zażalenia podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 24 października 2012 roku (sygn. akt II CZ 57/12, LEX nr 1288673), zgodnie z którym w stawkach minimalnych odzwierciedlona została swoista wycena koniecznego nakładu pracy pełnomocnika związana ze specyfiką określonego rodzaju postępowań. Jednocześnie ustawodawca pozostawił sądom orzekającym możliwość uwzględnienia nadzwyczajnych, szczególnych okoliczności, które pojawiając się w danej sprawie zwiększają nakład pracy niezbędnej do prawidłowej realizacji obowiązków profesjonalnego pomocnika procesowego.

W sytuacji zatem, kiedy w sprawie nie wystąpiły przedstawione wyżej okoliczności, przy zwykłym nakładzie pracy występującym przy tego rodzaju sprawach, profesjonalny pełnomocnik – co niewątpliwie miało miejsce w tym postępowaniu – prawidłowo i z należytą starannością realizuje swoje obowiązki działania dla dobra reprezentowanej przez siebie strony, przy czym przedstawione przez niego stanowisko, co do istotnych w sprawie faktów i osadzenia ich w ramach prawnych jest tożsame z zasadniczymi motywami rozstrzygnięcia – nie ma podstaw do uznania, iż celowe wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika, które winien zwrócić stronie wygrywającej przeciwnik procesowy, przekracza wysokość stawki minimalnej.

Zwrócić przy tym należy uwagę, że już z treści ustawowej delegacji zawartej w przywołanej wyżej ustawie Prawo o adwokaturze (co zostało powtórzone w rozporządzeniu wydanym na jej podstawie) wskazany został cel powstania tego rozporządzenia, co w zestawieniu z przepisem art. 98 kpc, nie pozostawia wątpliwości, że regulacje w nim zawarte stanowią stawki wynagrodzenia uznane przez ustawodawcę, za niezbędne do obrony przez stronę swych praw w sądowym postępowaniu cywilnym. Stawki te – poza podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia adwokata ustanowionego dla strony w postępowaniu sądowym z urzędu - stanowią jedynie ramy pozwalające stronie ustalić, do jakiej kwoty będzie mogła uzyskać zwrot poniesionych przez siebie kosztów z tytułu wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego przed sądem w razie wygrania przez nią sporu, ale też skalkulować koszty jakie będzie musiała zwrócić profesjonalnie reprezentowanemu przeciwnikowi procesowemu, jak przegra sprawę w sądzie. Nie ma natomiast przeszkód – zwłaszcza w świetle art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku Prawo o adwokaturze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 146, poz.1188 z 2009 ze zm.), aby strona umówiła się ze swoim pełnomocnikiem na wynagrodzenie w innej wysokości, niż mieszczącej się w ramach „kosztów celowych” ustalanych według przedstawionych wyżej reguł.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 i 3 K.p.c. oraz § 6 pkt 7 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. z 2013 r. poz. 461).

Wiesława Kaźmierska Małgorzata Gawinek Mirosława Gołuńska