

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 marca 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi:

1. utrzymał w mocy nakaz zapłaty tego Sądu z dnia 17 maja 2016 roku w sprawie o sygn.. akt XVIII Nc 6653/16;
2. przyznał i nakazał wypłacić od Skarbu Państwa Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi na rzecz adw. P. G. kwotę 1 476 złotych tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu;
3. zasądził od B. R. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 300 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. zwrócił od Skarbu Państwa Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Ł. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 70 złotych tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

Powyższy wyrok z uznania za zasadne i podlegające uwzględnieniu w całości żądania zapłaty kwoty odpowiadające wysokości wynagrodzenia z tytułu umowy o pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. W ocenie Sądu I instancji powódka wywiązała się z obowiązku skojarzenia kontrahentów, a przeszkody na skutek których ostatecznie nie doszło między nimi do zawarcia umowy najmu znajdowały się wyłącznie po stronie pozwanej, co zobowiązuje ją do zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia. Sąd Rejonowy rozważył również zarzut pozwanej odstąpienia od przedmiotowej umowy uznając, że wobec zawarcia umowy w lokali przedsiębiorstwa nie przysługiwało jej uprawnienie z tego tytułu.

Apelację od powyższego wyroku w części utrzymującej w mocy zaskarżony nakaz zapłaty, a także w zakresie orzeczenia o kosztach procesu wniosła pozwana, podnosząc następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów dokonaną wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, tj. wyjaśnień złożonych przez powódkę bez konfrontacji ich z zeznaniami pozwanej, polegającą na uznaniu ich za wiarygodne i miarodajne dla ustaleń faktycznych w sprawie, pomimo ich sprzeczności z podnoszonymi twierdzeniami pozwanej oraz naocznego świadka, iż do podpisania umowy doszło poza lokalem przedsiębiorstwa prowadzonego przez powódkę, a w konsekwencji przyjęcie, iż pozwana nie mogła od zawartej umowy odstąpić w sposób właściwy zgodnie z przepisami ustawy o prawach konsumenta (Dz.U. 2014, poz. 827);
- naruszenia art. 316 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych i przyjęcie, że pozwana była w lokalu przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w dniu 5.01.2016 roku i podpisała umowę pośrednictwa zanim został jej pokazany lokal przy ul. (...), w sytuacji gdy pozwana była po raz pierwszy w lokalu powódki dopiero po otrzymaniu wezwania do zapłaty w przedmiotowej sprawie, celem wyjaśnienia sytuacji, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy i przyjęcia, że pozwana nie odstąpiła w ustawowo przyjętym terminie od umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, a roszczeni powódki jest zasadne;
- naruszenia art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji obciążenie kosztami postępowania i kosztami procesu pozwanej, pomimo jej bardzo złej sytuacji finansowej;
- naruszenie art. 2 ust. 2 a ustawy o prawach konsumenta (Dz. U. Z 2014 r. poz. 827) poprzez błędną wykładnię i uznanie, że do powyższej sprawy w/w ustawa nie może mieć zastosowania w sytuacji gdy strony zawarły umowę poza

lokałem przedsiębiorcy - po okazaniu lokalu na ul. (...) w dniu 5.01.2016 roku, bez uprzedniego ani następczego udania się do lokalu przedsiębiorcy świadczącego usługi pośrednictwa na rynku nieruchomości;

- naruszenia art. 29 w zw. z art. 27 ustawy o prawach konsumenta poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że zawarcie umowy poza lokalem przedsiębiorstwa bez pouczenia o możliwości odstąpienia od umowy zawartej w ten sposób nie daje możliwości pozwanej do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie 12 miesięcy;

- naruszenia art. 31 ustawy o prawach konsumenta poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że umowa między stronami jest nadal zawarta
a powódce należy się prowizja;

- naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie a tym samym przyzwolenie na stosowanie praktyk naruszających zasady współżycia społecznego przez przedsiębiorcę w stosunku do konsumenta oraz zmuszanie do zapłaty prowizji nieadekwatnej do podjętych działań i stojącej w sprzeczności do zapewnień powódki o możliwości oglądania lokali przeznaczonych na wynajem bez ponoszenia opłat i konieczność zapłaty prowizji tylko w sytuacji skorzystania z oferty, na którą to ofertę pozwana się ostatecznie nie zdecydowała.

W konkluzji pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej w całości, a także o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, nie opłaconej w całości ani w części za postępowanie apelacyjne, według norm prawem przepisanych.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 22 listopada 2017 roku powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które z wyłączeniem miejsca zawarcia przez strony umowy Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Zasadne okazały się przede wszystkim zarzuty skierowane przeciwko ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Pozwana trafnie bowiem podnosi, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił miejsce zawarcia przez strony umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami opierając w tym względzie bezkrytycznie na twierdzeniach strony powodowej. Pozwana konsekwentnie w toku postępowania zaprzeczyła, by do zawarcia przedmiotowej umowy doszło w siedzibie powódki, wskazując jednocześnie, że do dnia 5 stycznia 2016 roku kontaktowała się z nią tylko telefonicznie,

a umowę przedstawiono jej do podpisu dopiero po okazaniu oferty pierwszego mieszkania, w miejscu jego lokalizacji. Sąd odwoławczy odmiennie niż Sąd Rejonowy ocenił rozbieżności zarysowujące się na tym tle w stanowiskach obu stron. Zauważyć wszakże trzeba, iż powódka zeznając na rozprawie w dniu

15 marca 2017 roku nie pamiętała szczegółów pierwszego kontaktu

z pozwaną, nie wykluczając przy tym, że doszło do niego za pośrednictwem telefonu, w reakcji na ogłoszenie działalności jej biura zamieszczone

w internecie lub (...). Powódka wyjaśniła ponadto, że kalkulacja kosztów związanych z każdą ofertą jest przedstawiana klientowi przed zawarciem właściwej umowy, co w ocenie Sądu Okręgowego uprawdopodobnia wersję pozwanej, iż do zawarcia umowy doszło poza lokalem przedsiębiorstwa powódki, w związku z przedstawieniem jej pierwszej oferty wynajmu mieszkania. Brak jest jednocześnie podstaw do odmowy wiarygodności zeznań pozwanej, które w opisanym zakresie są jasne i wewnętrznie spójne. Zeznania te potwierdził świadek G., przesłuchany na terminie rozprawy w dniu 13 stycznia 2017 roku, co czyniło niezasadnym wniosek o uzupełnienie tego przesłuchania w trybie art. 381 k.p.c. Wprawdzie świadek wprost na ten temat nie zeznawał, ale okoliczności podawane przez tego świadka

potwierdzają, że umowa nie była negocjowana i podpisana w lokalu przedsiębiorstwa tylko przy okazji okazywania lokalu oferowanego pozwanej.

Ustalenia co do rzeczywistego miejsca zawarcia umowy rodzą dalsze konsekwencje w sferze materialnoprawnych uprawnień pozwanej. Nie budzi albowiem wątpliwości, że stosunek prawny łączący strony niniejszej sprawy podlega regulacji ustawy z dnia 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 683 ze zm.). Jak wynika zaś z przepisu art. 27 cyt. ustawy konsument, który zawarł umowę na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, może w terminie 14 dni odstąpić od niej bez podawania przyczyny. Z kolei zgodnie z przepisem art. 29 ust. 1 w związku z art. 28 pkt 2 jeżeli konsument nie został poinformowany przez przedsiębiorcę o prawie odstąpienia od umowy, prawo to wygasa po upływie 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy. W sytuacji procesowej z jaką mamy do czynienia w aktualnym postępowaniu powódka nie dopełniła omawianego obowiązku informacyjnego wobec pozwanej. Z dokumentów załączonych do akt sprawy wynika natomiast, że skarżąca przed upływem 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy pośrednictwa z dnia 5 stycznia 2016 roku skierowała do powódki pismo, które zdaniem Sądu Okręgowego wywołało skutek w postaci odstąpienia przez nią od tejże umowy. Powyższe przesądza o niezasadności żądania dochodzonego pozwem.

W opisanej sytuacji, zachodziły podstawy do wydania orzeczenia reformatoryjnego, o czym z mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 § 1 k.p.c. stosownie do jego wyniku. Na kwotę z powyższego tytułu złożyły się koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 369 złotych (z podatkiem VAT) ustalonej na podstawie § 2 w związku z § 8 pkt 3 i § 16 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r.

w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714).

W przedmiocie kosztów tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 623 ze zm.), obciążając nimi powódkę odpowiednio do wyniku postępowania.