

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo J. S. przeciwko (...) Sp. z o.o. w Ł., o zapłatę kwoty 14.840,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu nienależnego świadczenia, oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W sprawie ustalono, że J. S. od 2007 roku była osobą bezrobotną. W 2009 roku chciała sprzedać swoje mieszkanie spółdzielcze i przenieść się do lokalu czynszowego. W tym celu korzystała z usług szeregu biur obrotu nieruchomościami. Mieszkania jakie jej proponowano były do remontu albo z wysokimi kaucjami. Pod koniec kwietnia 2009 r. lub na początku maja 2009 r., powódka udała się również do biura (...) Sp. z o.o. w Ł.. Biuro pozwanego pokazało J. S. mieszkanie położone przy ulicy (...) oraz położone przy ul. (...) w Ł.. Powódka oglądała te mieszkania, ale nie zdecydowała się na ich wynajęcie. Pośrednik informował ją przy oglądaniu mieszkań jaki jest ich czynsz. Biuro pozwanego zaproponowało jej również mieszkanie położone w kamienicy w Ł. przy ul. (...), na które się zdecydowała. Mieszkanie spółdzielcze J. S. sprzedała w maju 2009 r.

W dniu 5 czerwca 2009 r. została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. 6 sierpnia 36, a to pomiędzy J. S. jako najemcą, a (...) Sp. z o.o. w Ł. jako wynajmującym. J. S. uiściła również kaucję zwrotną w wysokości 7.800 zł. W tym samym dniu, pomiędzy tymi samymi stronami, została również zawarta umowa pośrednictwa najmu. Wynagrodzenie strony pozwanej z tego tytułu określono na kwotę 3.000 zł, powiększoną o 22% podatku od towarów i usług - płatne przez powódkę w dniu podpisania umowy najmu. Strona pozwana, za czynności pośrednictwa wynajmu lokalu mieszkalnego przy ul. 6-ego Sierpnia 36 m 5, wystawiła w dniu 5 czerwca 2009 r. fakturę VAT na kwotę 3.600 zł. Powódka podpisała fakturę i uiściła wynagrodzenie za wynagrodzenie gotówką.

W dniu 5 czerwca 2009 r. zawarta została również umowa doradztwa pomiędzy (...) Sp. z o.o. w Ł. jako przedsiębiorcą, a J. S. jako zamawiającą. Na mocy przedmiotowej umowy powódka zleciła pozwanemu usługę doradztwa, dotyczącego rynku wynajmu lokali mieszkalnych Ł.. Jednocześnie powódka zaakceptowała cenę tej usługi, w łącznej wysokości 14.840,01 zł. (...) Sp. z o.o. Powódka podpisała fakturę na tę kwotę i uiściła wynagrodzenie gotówką.

Mieszkanie na ul. (...) wymagało większego remontu niż powódka się spodziewała. J. S. widziała wcześniej to mieszkanie, ale nie zdawała sobie sprawy z kosztów remontu. Wcześniej strona pozwana poinformowała ją jednak, że gdyby „coś się działo” to jest możliwość zamiany mieszkania. Powódka napisała podanie o skrócenie okresu wypowiedzenia wynajmu lokalu nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Podanie zostało uwzględnione. W biurze pozwanego przedstawiono J. S. ofertę mieszkania na ul. (...) w Ł.. Umowa najmu na lokal przy 6 Sierpnia trwała od 5 do 26 czerwca. Tego też dnia, powódka rozwiązała umowę najmu lokalu przy ul. 6 sierpnia 36 w Ł., zwrócono jej kaucję w wysokości 7.800 zł, a następnie doszło do zawarcia umowy najmu lokalu znajdującego się w budynku przy ul. (...). Jednocześnie powódka uiściła kaucję zwrotną w wysokości 5.300 zł. W 2010 roku J. S. dokonywała wpłat tytułem czynszu za przedmiotowy lokal nieregularnie. Następnie, w latach 2011, 2012 i 2013 nie zapłaciła na rzecz pozwanej spółki żadnych kwot z tytułu korzystania z mieszkania. Z uwagi na zaległości czynszowe (...) Sp. z o.o. w Ł. wystąpiła z pozwem o eksmisję, która została orzeczona wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2012 r.

W odpowiedzi na obecny pozew, zgłoszonej w dniu 25 lipca 2012 r. strona pozwana podniosła zarzut potrącenia wierzytelności na kwotę 14.737,90 zł, z tytułu korzystania przez powódkę z lokalu przy ul. (...), z wierzytelnością powódki dochodzoną w niniejszym procesie. Powołała się na wyrok z dnia 27 czerwca 2013 r., którym Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 5.670,69 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, tytułem czynszu najmu lokalu przy ul. (...), za okres od czerwca 2010 r. do 30 czerwca 2011 r..

Sąd Rejonowy poczynił także ustalenia odnośnie procedur obowiązujących w pozwanej spółce, w zakresie kontaktów z klientami.

Dokonując oceny prawnej powyższych okoliczności faktycznych, Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo nie jest zasadne. Powódka dobrowolnie zawarła umowę doradztwa z pozwanym, strony spełniły wzajemnie świadczenia z tej umowy, umowa była ważna i nie została wypowiedziana. Brak jest zatem podstaw do żądania zwrotu wynagrodzenia, zapłaconego w ramach tej umowy. Sąd I. instancji przedstawił obszerny wywód dotyczący zasady swobody umów, w szczególności w kontekście dopuszczalności zawarcia umowy doradztwa. W ocenie Sądu Rejonowego zawarta przez strony umowa doradztwa nie sprzeciwiała się ani właściwości tego rodzaju stosunku, ani ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Oceniał, że nie zostały udowodnione twierdzenia powódki, iż strona pozwana uzależniła możliwość wynajmu lokalu mieszkalnego w swoich zasobach od zawarcia umowy doradztwa, przez co powódka pośrednio wskazywała, że narzucono jej tę umowę. Twierdzenie to jest zdaniem Sądu Rejonowego nieracjonalne, gdyż rynek nieruchomości na wynajem w Ł. jest na tyle duży, że uzależnienie podpisania umowy od wpłaty kwoty niemal 15.000 zł powodowałoby, iż pozwana spółka nie byłaby konkurencyjna. Wreszcie Sąd I. instancji odrzucił zarzut pozorności zawartej umowy. Oceniał, że strona powodowa „nie wykazała, iż zawierając umowę doradztwa pozwana nie działała na serio”. Ewentualne zatajenie przez powódkę pozorności przed adresatem oświadczenia, czyli ukrycie braku zamiaru wywołania skutków prawnych (*reservatio mentalis*) nie pozbawia oświadczenia woli skuteczności.

Z tych przyczyn Sąd Rejonowy ocenił, że nie zachodziły podstawy do uwzględnienia powództwa wywodzonego z przepisu art. 410 § 2 kc. O kosztach procesu orzeczono stosownie do przepisu art. 98 § 1 i 3 kpc.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła powódka, wnosząc o jego zmianę, a to poprzez uwzględnienie powództwa. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Apelująca zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie przepisów:

- art. 83 § 1 kc w zw. z art. 410 § 2 kc poprzez ich niezastosowanie pomimo, że zawarta przez strony umowa doradztwa była umową pozorną, a w konsekwencji umową nieważną;
- art. 6 kc poprzez przyjęcie, iż na powódce spoczywa ciężar udowodnienia, że strona pozwana nie spełniła żadnych świadczeń wynikających z umowy doradztwa,
- art. 233 § 1 kpc poprzez pominięcie treści umowy doradztwa z dnia 5 czerwca 2009 r. oraz zeznań stron z których wynika, iż pozwana nie świadczyła żadnych usług doradczych na rzecz powódki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja jest zasadna, zaś zaskarżony wyrok podlegał zmianie.

Należy ocenić, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są wystarczające dla rozstrzygnięcia w obecnym procesie. Sąd Okręgowy przyjmuje więc te ustalenia za własne.

Apelująca zarzuca Sądowi I. instancji pominięcie treści umowy doradztwa z dnia 5 czerwca 2009 r. oraz zeznań stron z których wynika, iż strona pozwana nie świadczyła żadnych usług doradczych na rzecz powódki. Istotnie, tego rodzaju ustalenie nie zostało zawarte w części uzasadnienia pierwszoinstancyjnego obejmującego podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Należy jednak ocenić, że okoliczność ta została uwzględniona przez Sąd Rejonowy w rozważaniach, w których prowadził on analizę zakresu umów doradztwa i pośrednictwa. Należy więc przyjąć, że okoliczność ta stanowi element podstawy rozstrzygnięcia, zaś uzupełnianie ustaleń faktycznych w tym zakresie jest zbędne.

Sąd Rejonowy w całkowicie nieprzekonujący sposób umotywował stwierdzenie, że brak jest podstaw do przyjęcia, że umowa o doradztwo była obciążona wadą oświadczenia woli pozorności. W ocenie Sądu Okręgowego wada ta wystąpiła, co przesądza o zasadności powództwa. Umowę doradztwa należy uznać za czynność mającą dać pozór istnienia podstawy prawnej dla dokonania wpłaty kwoty, której zwrotu dochodzi obecnie powódka. W ocenie

Sądu Okręgowego kwota ta w istocie stanowiła jednorazową bezzwrotną opłatę z tytułu zawarcia umowy najmu. Sąd Rejonowy ustalił, na czym polega umowa pośrednictwa oraz umowa doradztwa. Zawarte w uzasadnieniu orzeczenia ustalenia w zakresie procedur obowiązujących w pozwanej spółce przy wykonywaniu czynności związanych z pośrednictwem zajmują niemal stronę maszynopisu. W świetle tych ustaleń za całkowicie niecelowe należy uznać zawieranie przez powódkę dodatkowej umowy o doradztwo. Wysokość umówionego przez strony wynagrodzenia z tytułu umowy o doradztwo, mającego wynosić 14.840,01 zł sugeruje obszerny zakres świadczeń strony pozwanej. Wysokość tej sumy budzi zdziwienie jeśli brać pod uwagę ustalony przez Sąd Rejonowy zakres czynności doradczych. Sąd Rejonowy wskazuje, że chodziło o ujawnienie przed klientem wszystkich aspektów danej lokalizacji lokalu, w tym bliskości przedszkoli, dostępności komunikacji publicznej, możliwości zdobycia pracy, uwarunkowań przestrzennych, planów zagospodarowania i przebudowy okolicy. W sytuacji, gdy wedle wszelkiej wiedzy powódka z uwagi na trudną sytuację majątkową, w tym brak zatrudnienia, zbyła posiadane mieszkanie i postanowiła wynająć lokal czynszowy, zawieranie umowy doradztwa, za tak wysokim wynagrodzeniem, w celu ustalenia okoliczności tak prozaicznych, powszechnie znanych lub łatwo możliwych do ustalenia, należy uznać za, delikatnie rzecz ujmując, całkowicie niewiarygodne. Jest natomiast zgodne z doświadczeniem życiowym, że znajdująca się w trudnej sytuacji powódka przyjęła przymusowe warunki stawiane przez pozwaną spółkę, będącą w istocie m.in. kamienicznikiem, by osiągnąć zamierzony cel w postaci zawarcia umowy najmu. Mimo to należy ocenić, że umowa o doradztwo miała charakter pozorny, gdyż żadna ze stron nie miała zamiaru świadczenia lub korzystania z usług doradczych. Stąd uiszczony wynagrodzenie podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 kc). Nie wykazanie, że jakiegokolwiek czynności doradcze były świadczone jest po temu dodatkowym argumentem, podobnie jak fakt, że umowa została zawarta w dniu zawarcia umowy najmu. Przy tak szerokim zakresie działań doradczych jak sugerują to ustalenia Sądu Rejonowego, zeznania prezesa pozwanej spółki oraz kwota wynagrodzenia, możnaby się spodziewać, że działania zajmą nieco więcej czasu. Skądinąd trafnie wskazuje się w odpowiedzi na apelację, że na gruncie ustalonego stanu faktycznego trudno też mówić o pośrednictwie w obrocie nieruchomościami, skoro w przypadku wszystkich nieruchomości proponowanych powódce strona pozwana miała być nie pośrednikiem, a wynajmującym.

Strona pozwana podnosiła zarzut potrącenia wierzytelności mającej wynikać z wyroku Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi, z dnia 27 czerwca 2013 r., XVIII C 5081/12. Skoro jednak wywodziła z tego twierdzenia skutki prawne, to należało wykazać jego zasadność (art. 6 kc). Strona jest profesjonalistą w zakresie obrotu nieruchomościami, zaś w obecnym postępowaniu była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika. Tymczasem nie dość, że do akt sprawy złożona została zaledwie kserokopia wyroku nie poświadczona za zgodność z oryginałem nawet przez pełnomocnika, to z dokumentu tego nie wynika, aby orzeczenie o którym mowa, było prawomocne. Wywodzenie więc z niego skutków prawnych w postaci skuteczności zarzutu potrącenia było skazane na niepowodzenie.

Z tych wszystkich względów, stosownie do przepisu art. 386 § 1 kpc, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uwzględnił powództwo w całości, zasądzając jednocześnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazując ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi kwotę 743 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

Jednocześnie Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego, zasądzając od (...) Sp. z o.o. na rzecz J. S. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz nakazując ściągnąć od strony przegrywającej kwotę 743 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od apelacji.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego jak również apelacyjnego były przepisy art. 98 § 1 kpc oraz art. 113 ust. 1 uksc.