

## UZASADNIENIE

G. S. wniosła o zasądzenie od Ł. S. (1) kwoty 9 225 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 28 maja 2021 roku do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje żądanie podała, że 16 lipca 2020 roku zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa, na podstawie której zaproponowała pozwanemu zakup nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Wskazała również, że 29 lipca 2020 roku pozwany złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a następnie 27 maja 2021 roku bez udziału i z pominięciem powódki nabył wcześniej wskazaną nieruchomość. Powódka podała, że dochodzona przez nią kwota stanowi należną jej prowizję.

1 marca 2022 roku Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Ł. S. (1) wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz zapłaty w całości. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwany przyznał, że zawarł z powódką umowę pośrednictwa oraz przyznał, że bez jej udziału nabył wskazywaną w pozwie nieruchomość. Podał jednak, że odstąpił od umowy pośrednictwa i zaprzeczył by nabył nieruchomość na skutek działań powódki polegających na skojarzeniu pozwanego ze sprzedającym.

### **Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:**

G. S. w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej zajmuje się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

16 lipca 2020 roku, powódka zawarła z pozwanym umowę pośrednictwa, na podstawie której zobowiązała się wykonywać według własnego uznania i doświadczenia czynności zmierzające do realizacji zakupu domu w województwie (...). Cena ofertowa zakupu została przez strony umowy określona do maksymalnej kwoty 300 000 zł. W umowie ustalono również, że wynagrodzenie należne powódce wyniesie 3,36% brutto wartości ceny oferowanej nieruchomości. Podano, że zobowiązanie do zapłaty pełnego wynagrodzenia przysługuje powódce za wykonanie czynności - w momencie stworzenia warunków umożliwiających przystąpienie do umowy sprzedaży.

W § 5 umowy podano, że Ł. S. (2) przysługuje termin 14-dniowy do całkowitego odstąpienia od umowy zawartej na odległość, licząc do dnia jej podpisania.

Umowa została poza siedzibą powódki, przed oględzinami nieruchomości.

Ł. S. (1) otrzymał wzór umowy dzień wcześniej, drogą elektroniczną. Nie zapoznał się z treścią umowy, zrobił to pobieżnie dopiero przed jej podpisaniem, bo pracownik powódki powiedziała mu, że w innym przypadku nie pokaże mu nieruchomości.

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: umowa pośrednictwa (k. 10), zeznania świadka A. Ś. (k. 80v-81), przesłuchanie powódki G. S. (k. 101), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

Następnie, pracownica powódki zaproponowała pozwanemu, m. in. zakup nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) za cenę 250 000 zł. Pozwany zaświadczył własnoręcznym podpisem, że zapoznał się z ofertą sprzedaży tej nieruchomości. Właścicielem nieruchomości był M. R. (1).

Podczas oględzin nieruchomości Ł. S. (1) wykazywał zainteresowanie zakupem. Pozwanemu przekazano informację, że istnieje możliwość zakupu nieruchomości, na której posadowiony jest dom, jak również istnieje możliwość przyłączenia do nieruchomości innej działki ewidencyjnej, która również stanowi własność M. R. (1). Podczas

rozmowy z pozwanym A. Ś. – pracownica powódki – informowała go, że może najpierw zakupić nieruchomość z domem, a następnie może dokupić dodatkową działkę. Ł. S. (1) zależało na kupnie większej działki. Po oględzinach nieruchomości, A. Ś. udała się na zaplanowany urlop, podczas którego skontaktował się z nią Ł. S. (1). Pozwany przekazał, że chciałby ponownie obejrzeć nieruchomość w związku z czym pracownica powódki skontaktowała go z M. R. (2) i jego żoną B..

/dowody: załącznik adresowy (k. 11), zeznania świadka A. Ś. (k. 80v-81), zeznania świadka M. R. (1) (k. 81v-82), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

29 lipca 2020 roku, Ł. S. (1) skierował do powódki oświadczenie o odstąpieniu od umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W oświadczeniu podał, że na podstawie § 5 umowy pośrednictwa i art. 27 ustawy z 30 maja 2014 roku o prawach konsumenta odstępuje od umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami z 16 lipca 2020 roku.

/dowody: oświadczenie (k. 12), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

3 sierpnia 2020 roku, pracownica powódki, po powrocie z urlopu, skierowała do pozwanego wiadomość mailowa, w której wyraziła zdziwienie oświadczeniem Ł. S. (1). Wskazała w wiadomości, że jest zaskoczona jego rezygnacją po ponownej wizycie na nieruchomość w K. przy ul. (...). Następnie, w trakcie rozmowy telefonicznej pozwany poinformował ją, że zmieniła się jego sytuacja życiowa i nie jest już zainteresowany nabyciem nieruchomości.

Kolejno, A. Ś. wykonując umowę pośrednictwa na rzecz innego klienta skontaktowała się z B. R., która poinformowała ją, że jej mąż M. R. (1) znalazł wśród znajomych kupca na ich dom w związku z czym wycofują ofertę sprzedaży.

/dowody: wiadomość mailowa (k. 13), zeznania świadka A. Ś. (k. 80v-81), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

27 maja 2021 roku, pozwany zawarł z M. R. (2) umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą (...). Przed zawarciem umowy sprzedaży, na podstawie wypisu z rejestru gruntów z 7 maja 2021 roku oraz wyrys z mapy ewidencyjnej z 7 maja 2021 roku wydanych przez Starostę (...), do nieruchomości nabytej przez pozwanego przyłączono działkę o numerze (...).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowody: wydruk KW nr (...) (k. 14-16), wydruk KW nr (...) (k. 17-21), wydruk z geoportalu (k. 22), zeznania świadka M. R. (1) (k. 81v-82), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

Po powzięciu informacji o zakupie przez Ł. S. (1) nieruchomości położonej w K., powódka 14 lipca 2021 roku wystawiła fakturę proforma za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami – kupno nieruchomości K. ul. (...). Jako nabywcę wskazała Ł. S. (1), a kwotę określiła na 9 225 zł brutto. Termin zapłaty faktury wyznaczona na 21 lipca 2021 roku.

Następnie powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 9 225 zł jednak wezwanie do pozostało bezskuteczne.

/dowód: faktura (k. 23), wezwania do zapłaty (k. 24-33)/

Ł. S. (1) jest znajomym A. G. – pracują razem od około 10 lat. A. G. zna również M. R. (1), którego poznał w 2019 roku. W trakcie spotkania towarzyskiego u M. R. (1), A. G. dowiedział się od niego, że ten chce sprzedać dom. Następnie, A. G. przekazał kolegom w pracy, w tym Ł. S. (1), że ma znajomego, który chce sprzedać dom w K.. Ł. S. (1) nie był tym zainteresowany, bo A. G. , że nieruchomość kosztuje 290.000 zł i nie zadawał dalszych pytań, w tym o dokładne położenie nieruchomości.

/dowód: zeznania świadka A. G. (k. 100v)/

(...) położona w K. przy ul. (...) była wystawiona również na sprzedaż za pośrednictwem biura (...) w T. za cenę 250 000 zł.

/dowód: wydruk (k. 90-92, 96)/

Ł. S. (1) utrzymuje się z wynagrodzenia o pracę w wysokości około 3.200 zł miesięcznie. Posiada na utrzymaniu pięcioletnią córkę, którą wychowuje samotnie. We wrześniu 2021 roku uległ wypadkowi w wyniku którego doznał wieloodłamkowego złamania lewej ręki, złamania dwóch żeber i pęknięcia płuca. Nie posiada majątku oprócz domu jednorodzinnego w K.. Ponosi opłaty związane z bieżącym utrzymaniem (wyżywienie, środki czystości, paliwo, utrzymanie samochodu, opłaty za dom, telefon, internet) w łącznej wysokości około 2100 zł. Dodatkowo ponosi koszty utrzymania dziecka – opłaty za przedszkole, ubrania, artykuły plastyczne - w łącznej wysokości około 460 zł miesięcznie. Kupuje lekarstwa za około 200 zł miesięcznie. Łącznie te wydatki to około 2760 zł. Dodatkowe wydatki to na przykład: kupno opału (400 zł), ubezpieczenie na życie córki (162 zł).

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: oświadczenie (k. 45-49), przesłuchanie pozwanego Ł. S. (1) (k. 101v-102)/

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów, zeznań świadków oraz w oparciu o dowód z przesłuchania stron.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. Ś.. Świadek zeznawała w sposób spontaniczny i logiczny. Nadto jej twierdzenia korelowały ze zgromadzonym materiałem dowodowym w postaci dokumentów.

Natomiast zeznaniom świadka M. R. (1), Sąd dał wiarę jedynie w części, która pokrywała się z pozostałym materiałem dowodowym i okolicznościami bezspornymi. Sąd miał bowiem na uwadze, że świadek jest również pozwanym przez powódkę w innym postępowaniu o zapłatę prowizji. Nadto Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka, że powódka bez jego zgody zaniżyła cenę nabycia nieruchomości, bowiem po pierwsze byłoby to nielogicznym działaniem na szkodę klienta, a po drugie powódka wykazała, że inny pośrednik w tym samym okresie rozpowszechniał ofertę sprzedaży nieruchomości świadka również za cenę 250 000 zł. Co więcej, ostateczna cena transakcyjna nieruchomości to 250.000 zł, przy czym za cenę tę pozwany zakupił od M. R. (1) nieruchomość o większej powierzchni (po dołączeniu działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 487 m<sup>2</sup>). Twierdzenia M. R. (1), że powódka zaniżyła cenę nieruchomości jawią się zatem jako zupełnie nielogiczne, skoro sam sprzedał on znacznie większą nieruchomość dokładnie za tę cenę.

Oceniając przydatność zeznań świadka A. G., Sąd doszedł do przekonania, że zeznania te polegały na prawdzie. Sąd przyjął na ich podstawie, że A. G. znał co prawda zarówno M. R. (1) jak i Ł. S. (1), ale nie „skojarzył” ich jako stron umowy sprzedaży, gdyż nigdy nie mówił Ł. S. (1) o dokładnym położeniu nieruchomości i osobie sprzedającego.

Odnosząc się wreszcie do przesłuchania stron, Sąd wziął pod uwagę, że zarówno G. S., jak i Ł. S. (1) są bezpośrednio zainteresowani wynikiem postępowania. Jednak, co wymaga podkreślenia, pozwany w trakcie przesłuchania przyznał, że to pracowniczka powódki pokazała mu nieruchomość M. R. (1), przyznał również, że odstąpił od umowy bo nie chciał „zakładać sobie na szyję pętli w postaci kredytu”, przyznając jednocześnie, że od razu nieruchomość mu się spodobała i był żywo zainteresowany jej zakupem. Przyznał również, że dostał numer do M. R. (1) od pracownicy powódki, jak również, że sprzedający o tym wiedział. Te przyznane okoliczności przez samego pozwanego były o tyle kluczowe, że jednoznacznie wskazywały, że do na skutek działania pośrednika powód miał w ogóle możliwość późniejszego nabycia nieruchomości do czego Sąd odniesie się również w dalszej części uzasadnienia.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało uwzględnieniu.

Bezspornym w niniejszej sprawie był fakt zawarcia przez strony umowy pośrednictwa sprzedaży nieruchomości oraz fakt złożenia przez pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od przedmiotowej umowy.

Spór sprowadzał się do tego czy pozwany nabył tę samą nieruchomość co okazywaną mu przez pracownika powódki oraz do oceny zasadności domagania się przez powódkę kwoty 9 225 zł, tytułem wynagrodzenia za dokonanie

przez nią czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości, wobec nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwanego.

Zgodnie z art. 179a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, pośrednik w obrocie nieruchomościami to przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Art. 179b u.g.n. stanowi, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów:

- 1) nabycia lub zbycia praw do nieruchomości;
- 2) nabycia lub zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- 3) najmu lub dzierżawy nieruchomości lub ich części;
- 4) innych niż określone w pkt 1-3, których przedmiotem są prawa do nieruchomości lub ich części.

Zgodnie z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powódka roszczenie swoje wywodziła z § 4 umowy pośrednictwa, zawartej z pozwanym, zgodnie z którym wynagrodzenie należne powódce miało wynieść 3,36% brutto wartości ceny oferowanej nieruchomości. Ustalono także, że zobowiązanie do zapłaty pełnego wynagrodzenia powstanie w momencie stworzenia warunków umożliwiających przystąpienie do umowy sprzedaży.

Zważywszy w tym miejscu należy, że umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową starannego działania, którą jednak strony mogą przekształcić w umowę rezultatu.

Wyjaśnienia wymaga również, że strony łączyła umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, do której w sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych, zawarte w kodeksie cywilnym. Charakter umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758-764<sup>9</sup> k.c.), gdyż pośrednictwo polega na dokonywaniu czynności faktycznych a nie prawnych. Pośrednik działa samodzielnie i nie ma obowiązku stosowania się do zaleceń zlecającego, a bezpośrednim celem jego działań jest stworzenie warunków, w których zawarcie głównej umowy jest możliwe, z udziałem samych zainteresowanych. Pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 8 maja 2015 roku, sygn. akt III CSK 346/14). Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową konsensualną i wzajemną, która dochodzi do skutku poprzez zgodne oświadczenie woli stron pośrednika lub przedsiębiorcy i zamawiającego. Wzajemność świadczeń sprowadza się do obowiązku dokonywania przez pośrednika czynności zmierzających do zawarcia umów sprzedaży lub przeniesienia innych praw do nieruchomości w zamian za wynagrodzenie.

Istotnym celem zabiegów pośrednika jest z jednej strony wywołanie u potencjalnych kontrahentów stanu gotowości do zawarcia umowy, z drugiej zaś udzielenie profesjonalnej pomocy w prawidłowym przeprowadzeniu transakcji. Pośrednik w obrocie nieruchomości powinien zatem – jeśli działa na rzecz nabywcy – wyszukiwać oferty sprzedaży nieruchomości, jak też doprowadzać do ich prezentacji, jak również ustalić jego preferencje i oczekiwania, wyszukać odpowiednie oferty kierując się wskazanymi mu kryteriami (położenie, wielkość, stan wyposażenia, cena, przeznaczenie itp.), jeśli działa na rzecz którejkolwiek ze stron – przygotować i uczestniczyć w prezentacji, oględzinach nieruchomości, następnie w rozmowach osób zainteresowanych mających za przedmiot uzgodnienie ceny, terminów i innych warunków transakcji, umawiać w tym celu spotkania, przygotować dokumenty i termin zawarcia umowy u notariusza, uczestniczyć ewentualnie w przekazaniu nieruchomości. Zakres faktycznych czynności wykonywanych przez pośrednika na rzecz jednej lub drugiej strony transakcji, a czasami nawet na rzecz obu stron, jest tym samym bardzo szeroki. Poprzez swoje działania pośrednik winien zatem zwiększyć prawdopodobieństwo zawarcia przez zamawiającego umowy głównej. Podkreślić należy, iż w niniejszej sprawie zdaniem Sądu, to pracownica powódki

doprowadziła do prezentacji nieruchomości Ł. S. (1) czy też skontaktowania pozwanego z M. R. (2) – co sam przyznał pozwany w toku przesłuchania.

W okolicznościach niniejszej sprawy zdaniem Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż przedstawicielka powódki wypełniła swoje zobowiązanie wynikające z istoty umowy o pośrednictwo i wykonała czynności związane z prezentacją nieruchomości, czym umożliwiła stronom zawarcie umowy sprzedaży. Powódka stworzyła pozwanemu i M. R. (2) warunki umożliwiające zawarcie w/w umowy, albowiem okazała sporną nieruchomość, udostępniła dane adresowe i kontaktowe sprzedającego. Zatem to A. Ś. nastręczyła sposobności do zawarcia umowy. To zaś prowadziło do wniosku, że skoro pozwany nabył nieruchomość na skutek działania pracownicy powódki, to G. S. przysługuje prawo do otrzymania wynagrodzenia umownego tj. kwoty 9 225 zł stanowiącej iloczyn umownej wartości 3,69% i ceny ofertowej sprzedaży tj. kwoty 250 000 zł.

Pozwany w toku postępowania próbował po pierwsze wykazać, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło na skutek bezpośrednich działań powódki tłumacząc, że do zawarcia umowy doszło po upływie kilku miesięcy od dnia odstąpienia od umowy. Z twierdzeniem tym nie sposób się zgodzić, bowiem jak już Sąd wcześniej wskazał, to A. Ś. jako pierwsza umożliwiła pozwanemu obejrzenie nieruchomości, co też pozwoliło Ł. S. (1) na podjęcie późniejszej decyzji o zakupie nieruchomości. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że doszło do tego po upływie pewnego czasu, bowiem okoliczność ta nie wpływa na sam fakt, że do okazania doszło na skutek wykonywania umowy pośrednictwa.

Ł. S. (1) podnosił również, że powódka przedstawiła mu inną nieruchomość niż ta, którą nabył. Twierdzenia te powód wywodził z okoliczności, iż po okazaniu mu nieruchomości, ówczesny właściciel dokonał administracyjnego połączenia gruntów tj. działki (...), które na podstawie decyzji Starosty (...) z 7 maja 2021 roku stworzyły jedną nieruchomość. W ocenie Sądu fakt administracyjnego połączenia gruntów i zmiany numeracji nie mają wpływu na uprawnienie powódki do otrzymania wynagrodzenia. Nie budzi bowiem wątpliwości Sądu, ani samego pozwanego – co przyznał w czasie przesłuchania – że teren na którym posadowiony jest budynek, który Ł. S. (1) nabył to obszar pokazany mu przez A. Ś.. Nie może bowiem zyskać ochrony prawnej działanie polegające na zmianie granic nieruchomości w celu obejścia obowiązku wypłaty wynagrodzenia pośrednikowi. Zadaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie jedyny wpływ jaki mogłaby mieć zmiana granic działki dotyczyłby samej wysokości należnego wynagrodzenia. Podkreślić jednak należy, że powódka nie żąda wynagrodzenia obliczonego na podstawie ceny (wartości) nowopowstałej nieruchomości, a nieruchomości, która była przedmiotem ogłoszenia i umowy pośrednictwa tj. konkretnego obszaru ukazanego pozwanemu, który dzięki działaniom pośrednika mógł przez niego zostać nabyty. To zaś prowadziło do wniosku, że i drugi podnoszony zarzut był bezzasadny. W ocenie Sądu zarzut pozwanego byłby zasadny tylko wówczas, gdyby pośrednik nieruchomości uprzedziła go, że podejmuje się pośredniczenia tylko wówczas, gdy przedmiotem sprzedaży będzie ta sama (geodezyjnie) działka i nie podejmuje się pośredniczenia w sprzedaży większej nieruchomości. Tymczasem – jak wynika z zeznań A. Ś., a także samego pozwanego – już podczas oględzin nieruchomości pozwany był zainteresowany kupnem większego obszaru, a A. Ś. i M. R. (1) powiedzieli mu, że agencja pośrednictwa pomoże w dokonaniu podziału i w przeprowadzeniu niezbędnych formalności.

Pozwany podnosił także, że odstąpił od umowy pośrednictwa. Przypomnieć w tym miejscu należy, że do zawarcia umowy pośrednictwa doszło poza siedzibą powódki. Nadto po jej zawarciu pozwanemu okazano nieruchomość w K., przekazano dane kontaktowe do jej właściciela, po czym Ł. S. (1) złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy pośrednictwa.

Zgodnie zaś z art. 27 ust. 1 ustawy z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 287 z późn. zm.), konsument, który zawarł umowę na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa, może w terminie 14 dni odstąpić od niej bez podawania przyczyny i bez ponoszenia kosztów, z wyjątkiem kosztów określonych w art. 33, art. 34 ust. 2 i art. 35.

Dalej art. 30 stanowi, że konsument może odstąpić od umowy, składając przedsiębiorcy oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie można złożyć na formularzu, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do ustawy (ust. 1). Do zachowania terminu wystarczy wysłanie oświadczenia przed jego upływem (ust. 2). Jeżeli przedsiębiorca

zapewnia możliwość złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy drogą elektroniczną, konsument może także odstąpić od umowy: 1) przy wykorzystaniu wzoru formularza odstąpienia od umowy, stanowiącego załącznik nr 2 do ustawy; 2) przez złożenie oświadczenia na stronie internetowej przedsiębiorcy (ust. 3). Przedsiębiorca ma obowiązek niezwłocznie przesłać konsumentowi na trwałym nośniku potwierdzenie otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy złożonego w sposób, o którym mowa w ust. 3 (ust. 4).

Kolejno art. 31 ust. 1 wskazanej ustawy stanowi, że w przypadku odstąpienia od umowy zawartej na odległość lub umowy zawartej poza lokalem przedsiębiorstwa umowę uważa się za niezawartą.

Podkreślenia wymaga również, iż istnieją takie rodzaje umów, od których odstąpienie byłoby nieuzasadnione. Jak wskazano w 49 motywie dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2011/83/UE z dnia 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów, zmieniająca dyrektywę Rady 93/13/EWG i dyrektywę 1999/44/WE Parlamentu Europejskiego i Rady oraz uchylająca dyrektywę Rady 85/577/EWG i dyrektywę 97/7/WE Parlamentu Europejskiego i Rady (Dz. U. UE. L. z 2011 r. Nr 304, str. 64 z późn. zm.), powinny istnieć pewne wyjątki od prawa do odstąpienia od umowy, zarówno w przypadku umów zawieranych na odległość, jak i umów zawieranych poza lokalem przedsiębiorstwa. Prawo do odstąpienia od umowy mogłoby być nieodpowiednie na przykład ze względu na charakter towarów lub usług. Polski ustawodawca, w następstwie implementacji wskazanej dyrektywy, zawarł w art. 38 ustawy o prawach konsumenta enumeratywną listę umów, w odniesieniu do których konsumentowi nie przysługuje prawo odstąpienia przewidziane w art. 27 ustawy (por [w:] W. Chomiczewski, Ustawa o prawach konsumenta, Komentarz, red. D. Lubasz, M. Namysłowska, WK 2015, LEX nr 10174).

Zgodnie z art. 38 pkt 1 wskazanej wcześniej ustawy, konsument nie może odstąpić od umowy zawartej z przedsiębiorcą poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość, gdy spełniono łącznie następujące przesłanki:

- 1) strony zawierają umowę o świadczenie usługi,
- 2) przed rozpoczęciem świadczenia przez przedsiębiorcę konsument został przezeń poinformowany, że po spełnieniu przez niego świadczenia utraci prawo odstąpienia od umowy,
- 3) konsument wyraził uprzednią, wyraźną zgodę na rozpoczęcie spełnienia świadczenia przez przedsiębiorcę oraz
- 4) przedsiębiorca wykonał w pełni usługę.

Przenosząc powyższe przesłanki na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że nie budzi wątpliwości, że strony zawarły umowę o świadczenie usługi, która została w pełni wykonana. Podkreślić jednak należy, że w toku postępowania nie wykazano aby przed rozpoczęciem świadczenia przez przedsiębiorcę (powódkę) konsument (pozwany) został przezeń poinformowany, że po spełnieniu przez niego świadczenia utraci prawo odstąpienia od umowy. Wskazać bowiem należy, że w § 5 umowy wprost wskazano, że wypowiedzenie umowy przez pozwanego nie skutkuje w stosunku do kontrahentów i ofert wcześniej przekazanych mu przez powódkę. W umowie nie zastrzeżono jednak takiego skutku dla prawa odstąpienia od umowy.

Mając jednak na uwadze motywy wyżej przytoczonej dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady, jak również treść art. 5 k.c., Sąd doszedł do przekonania, że pozwany nadużył prawa w rozumieniu art. 5 k.c. składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy po okazaniu mu przez pośrednika nieruchomości, na której zakup ostatecznie się zdecydował. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie przez uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z 25 sierpnia 2011 roku, sygn. akt II CSK 640/10 istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. W wyroku z 11 kwietnia 2013 roku, sygn. akt II CSK 438/12 Sąd Najwyższy podkreślił, że wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności

oraz wnikliwego rozważenia wszelkich aspektów rozpoznawanego przypadku. Zasady współzycia społecznego rozumie się jako normy moralne odnoszące się do stosunków międzyludzkich, których przestrzeganie spotyka się pozytywną oceną społeczną, a naruszanie z dezaprobatą. W wyroku z 23 maja 2013 roku, sygn. akt IV CSK 660/12 Sąd Najwyższy zaznaczył, iż z uwzględnieniem, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa.

Należy jednocześnie podnieść, że przy stosowaniu przepisu art. 5 k.c. trzeba mieć na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego.

Odnosząc te rozważania prawne do realiów rozpoznawanej sprawy należy zaznaczyć, iż niewątpliwie umowa zawarta pomiędzy powódką, a pozwanym została wykonana przez pracownicę powódki w sposób prawidłowy. A. Ś. stworzyła bowiem pozwanemu warunki do nabycia nieruchomości, którą pozwany kilka miesięcy później nabył. Tym samym, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności występujących w niniejszej sprawie, Sąd doszedł do przekonania, że nie można podzielić twierdzeń Ł. S. (1), iż skutecznie złożył on oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jego zachowanie stanowiło nadużycie praw podmiotowego. W niniejszej sprawie zaistniały wyjątkowe okoliczności w rozumieniu art. 5 k.c., które umożliwiały w sposób nadzwyczajny zastosowanie w niniejszej sprawie tego przepisu i uznanie, że złożone przez pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone tylko w celu uchylecia się od skutków zawartej umowy pośrednictwa i od obowiązku zapłaty wynagrodzenia pośrednikowi. Takie działanie pozwanego było wykonaniem prawa odstąpienia niezgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Prawo konsumenta do odstąpienia od umowy ma służyć temu, aby nie podejmował on decyzji o związaniu się umową pochopnie, miał możliwość wycofania się z niekorzystnych umów. W niniejszej sprawie prawo odstąpienia od umowy wykorzystane zostało tylko po to aby zawrzeć umowę sprzedaży z pominięciem pośrednika, który wykonał już zlecone mu czynności, skojarzył kontrahentów i był gotowy pośredniczyć w sfinalizowaniu transakcji. Odstąpienie przez pozwanego od umowy nie wpływa na prawo żądania przez G. S. wynagrodzenia za wcześniej wykonaną usługę na rzecz konsumenta (pozwanego).

Bez znaczenia pozostawało również, że Ł. S. (1) niedokładnie i pośpiesznie przeczytał umowę pośrednictwa, skoro otrzymał wzór umowy już dzień wcześniej i miał możliwość zapoznania się z jej treścią. Twierdzenia pozwanego, że był niejako „zmuszony” do podpisania umowy, bo w odmiennym przypadku nie zostałaby mu okazana nieruchomość ocenić należy jako próbę umniejszenia swojej odpowiedzialności.

Reasumując, powództwo podlegało uwzględnieniu, na podstawie art. 179b i 180 ust. 3 u.g.n., stąd też Sąd zasądził na pozwanego na rzecz powódki kwotę 9 225 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 28 maja 2021 roku do dnia zapłaty.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając je od dnia następnego po dniu dokonają transakcji sprzedaży nieruchomości.

O kosztach postępowania co do zasady, należałoby orzec na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą postępowanie. Sąd uznał, biorąc pod uwagę sytuację życiową Ł. S. (1), że słusznym odstąpienie od obciążania go kosztami procesu.

Na koszty powódki w niniejszej sprawie składały się: opłata od pozwu w wysokości 500 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1800 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł, łącznie 2 317 zł.

Zgodnie z art. 102 k.p.c., w wypadkach szczególnie uzasadnionych, sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępianie, a jeśli tak, to w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążania kosztami procesu strony przegrywającej spór. Przepis art. 102 k.p.c. nie konkretyzuje w żaden sposób pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych. Wskazanie w tym przepisie na dopuszczalność odstąpienia od zasady odpowiedzialności za wynik procesu jedynie w wypadkach wyjątkowych („szczególnie uzasadnionych”) wyłącza możliwość stosowania wykładni rozszerzającej. Ocena, czy taki wypadek rzeczywiście zachodzi, pozostawiona została uznaniu sądu. Musi ona mieć na względzie całokształt okoliczności sprawy. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z punktu widzenia zasad współżycia społecznego. Kryteria pomocne przy rozstrzygnięciu o istnieniu, czy też nieistnieniu przesłanek zastosowania zasady słuszności, wskazane zostały w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego. Do wypadków „szczególnie uzasadnionych” należą zarówno okoliczności związane z przebiegiem procesu, do których zalicza się sytuacje wynikające z charakteru żądania, jego znaczenia dla strony, subiektywne przekonanie strony o zasadności żądania itp., jak również leżące poza procesem. Wchodzi tu w grę sytuacja majątkowa i rodzinna strony (Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 23 sierpnia 2012 roku, sygn. akt II CZ 93/12).

Pozwany Ł. S. (1) samotnie wychowuje małąletnią córkę. Łącznie uzyskuje około 3200 zł miesięcznie z tytułu wynagrodzenia za pracę, a jego stałe wydatki kształtowały się na dzień składania oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania (kwiecień 2022 roku) na poziomie prawie 2800 zł. Sąd uznał, że nałożenie na nią obowiązku zwrotu kosztów procesu strony powodowej stanowiłoby dla niego nadmierne obciążenie. Sąd miał na uwadze, że pozwany nie ma żadnego majątku, a koszty życia w ostatnim okresie, w tym od daty składania przez pozwanego oświadczenia, znacząco wzrosły. Należy mieć na względzie, że każdy dodatkowy wydatek dla pozwanego (jak opał, koszty leczenia siebie lub dziecka) oznacza, że wydaje w skali miesiąca wszystkie zarobione pieniądze. Poniesienie dodatkowo kosztów procesu – biorąc pod uwagę również subiektywne przekonanie pozwanego o bezzasadności roszczenia – stanowiłoby dla niego i jego rodziny nadmierne obciążenie.

Sędzia Małgorzata Skorupska-Rak

Sygn. akt I C 259/22

## ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego
- 3) projekt uzasadnienia sporządzony przez asystenta P. R.;
- 4) kal. 21 dni lub z apelacją.

G., 15 marca 2023 roku

Sędzia Małgorzata Skorupska-Rak