



MINISTERSTWO BUDOWNICTWA
Departament Regulacji Rynku Nieruchomości

Orzecznictwo
Komisji Odpowiedzialności Zawodowej
sekcji dla pośredników w obrocie
nieruchomościami

Warszawa 2006r.

Wprowadzenie

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej (KOZ) powołana została do życia ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, która weszła w życie 1 stycznia 1998 roku.

Rolą KOZ od początku funkcjonowania było przeprowadzanie postępowań wyjaśniających w sprawach odpowiedzialności zawodowej osób wykonujących zawody związane z gospodarką nieruchomościami, w tym pośredników w obrocie nieruchomościami. Na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego minister właściwy do spraw budownictwa gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej (obecnie Minister Budownictwa) podejmuje decyzję o umorzeniu postępowania z tytułu odpowiedzialności zawodowej lub o zastosowaniu jednej z kar dyscyplinarnych wobec osób, w stosunku do których wszczęto postępowanie.

Z powyższej regulacji wynika wyraźnie, iż KOZ zajmuje się odpowiedzialnością zawodową (dyscyplinarną) pośredników w obrocie nieruchomościami. Odpowiedzialność ta ma zupełnie inny charakter niż odpowiedzialność cywilna bądź karna, a Komisja analizuje działalność pośredników pod innym kątem, niż sądy powszechne.

Sądy cywilne rozstrzygają kwestię roszczeń majątkowych klienta, natomiast nierzetelny profesjonalista pod względem zawodowym może wyjść z całej sprawy „bez szwanku” (pomijając obowiązek ewentualnej zapłaty odszkodowania) i dalej będzie działał na rynku w sposób nierzetelny. Sąd cywilny nie ma przecież możliwości orzekania o pozbawieniu prawa do wykonywania zawodu.

Z kolei sąd karny ma możliwość orzeczenia środka karnego w postaci zakazu wykonywania określonego zawodu (art. 39 pkt 2 k.k.). Trzeba jednak pamiętać, iż możliwość taka zaistnieje jedynie w sytuacji, gdy przedstawiciel danego zawodu dopuści się przestępstwa. Najczęściej dotyczy to przestępstwa oszustwa (art. 286 k.k.) lub nadużycia zaufania (art. 296 k.k.). Tymczasem wiele nierzetelnych działań pośredników, ewidentnie nagannych, nie wypełnia znamion czynu zabronionego przez kodeks karny.

W tym miejscu trzeba wyraźnie podkreślić, iż KOZ orzekając o odpowiedzialności zawodowej osób, którym postawiono zarzuty, nie opiera się jedynie na przepisach prawa powszechnie obowiązującego, co jest domeną sądów powszechnych. KOZ bada także, czy dana osoba przy wykonywaniu czynności zawodowych przestrzegała standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej. Zasady te stworzone zostały przez środowisko zawodowe pośredników w obrocie nieruchomościami na bazie doświadczeń nabytych przez lata pracy w zawodzie. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nakłada obowiązek przestrzegania powyższych reguł przez pośredników.

Kary dyscyplinarne orzekane na podstawie wyników postępowania wyjaśniającego przez organ za niewypełnianie obowiązków określonych w ustawie poczynając od upomnienia czy nagany mogą skończyć się nawet na zawieszeniu lub pozbawieniu licencji zawodowej. Kar takich nie może orzec sąd powszechny.

Trzeba również zauważyć, że w postępowaniu dyscyplinarnym skargę na naganne postępowanie pośredników mogą składać nie tylko niezadowoleni klienci, ale również inni profesjonaliści, którzy zetknęli się z nieetycznymi praktykami. Istotną rolę odgrywają również organizacje zawodowe, które w ramach swojej działalności (choćby w wyniku prac Sądów Koleżeńskich) posiadają informacje o nieprawidłowych działaniach osób funkcjonujących na rynku nieruchomości. Środowisko zawodowe nie waha się kierować spraw do KOZ, jest bowiem rzeczą oczywistą, że każdy pośrednik działający nieetycznie lub nierzetelnie wystawia złe świadectwo całej grupie zawodowej.

Zgodnie z art. 194 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z 2004 r. z późn. zm.) minister właściwy do spraw budownictwa gospodarki

przestrzennej i mieszkaniowej powołuje w drodze zarządzenia Komisję Odpowiedzialności Zawodowej z udziałem osób wskazanych przez organizacje zawodowe. Ustawodawca, powołując do życia KOZ, uznał, że w organie tym powinni orzekać głównie profesjonaliści z rynku nieruchomości, a nie wyłącznie profesjonalni prawnicy. W pracach Komisji biorą bowiem udział osoby wskazane przez środowiska zawodowe. Wynika z tego wyraźnie, że ustawodawca założył, że oceny przewinień zawodowych danej osoby najlepiej dokonają inni profesjonaliści z tej samej branży. Bowiem najlepszy nawet prawnik może mieć problemy ze zrozumieniem specyfiki funkcjonowania danego zawodu i oceną zachowań jego przedstawicieli.

Niezależnie od powyższego, należy podkreślić, że wielu pośredników w obrocie nieruchomościami jest jednocześnie prawnikami. Minister Infrastruktury, kierujący w 2005 roku działem administracji rządowej – budownictwo, gospodarka przestrzenna i mieszkaniowa, powołując zarządzeniem z dnia 31 stycznia 2005 roku skład Komisji Odpowiedzialności Zawodowej zadbał, aby „czynnik prawniczy” był w nim należycie reprezentowany. Obecnie Komisja Odpowiedzialności Zawodowej Sekcja dla pośredników w obrocie nieruchomościami liczy 38 osób, z czego wykształceniem prawniczym legitymuje się 25 jej członków.

Dotychczasowa działalność Komisji Odpowiedzialności Zawodowej przyniosła dobre rezultaty. Na podstawie wyników przeprowadzonych przez Komisję postępowań wyjaśniających organ wydał 180 decyzji, z czego umorzono 69 postępowań i wydano 111 decyzji o zastosowaniu wobec pośredników następujących kar dyscyplinarnych:

- upomnienie – 41,
- nagana – 48,
- zawieszenie na okres 6 miesięcy – 10,
- zawieszenie na okres 9 miesięcy – 1,
- zawieszenie na okres 1 roku – 9,
- zawieszenie do czasu ponownego zdania egzaminu – 1,
- pozbawienie licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat od dnia jej pozbawienia – 1.

Dzięki pracy członków Komisji Odpowiedzialności Zawodowej sekcji dla pośredników w obrocie nieruchomościami w ciągu minionych 7 lat funkcjonowania Komisji powstało liczne orzecznictwo dotyczące sposobu i zasad wykonywania zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. W związku z tym, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom środowiska zawodowego pośredników w obrocie nieruchomościami, przygotowano niniejszą publikację. Publikacja ta ma na celu przybliżenie spraw powierzonych Komisji Odpowiedzialności Zawodowej i rozstrzygnięć zapadłych w sprawach z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Wyboru zamieszczonych poniżej przypadków dokonał zespół w składzie: Witold Czapła, Marcin Kłaskała, Szymon Sędek oraz Jolanta Urban.

W tym miejscu należy podkreślić, że zastosowanie wobec pośrednika w obrocie nieruchomościami kary dyscyplinarnej powinno oddziaływać nie tylko na osobę ukaraną, ale także na innych pośredników, którzy powinni uświadomić sobie, że postępowanie w sposób opisany w przedmiotowych przypadkach może spowodować orzeczenie wobec niego kar dyscyplinarnych.

I. Umowa pośrednictwa

1. Nie było umowy pośrednictwa w formie pisemnej – nie ma wynagrodzenia, jest odpowiedzialność zawodowa.
2. Zawarcie umowy pośrednictwa przez przedsiębiorcę lub jego pełnomocnika
3. Czy pośrednik może żądać wynagrodzenia od klienta sprzedającego jeżeli działanie pośrednika nie doprowadziły do transakcji?
4. Czy pośrednik może żądać wynagrodzenie gdy jego działania względem klienta były pozorne?

II. Jakie czynności powinien wykonać pośrednik, sprawdzając stan prawny i faktyczny nieruchomości

1. Jakich informacji na temat nieruchomości udziela pośrednik klientowi?
2. Czy pośrednik sprawdza stan i układ sieci uzbrojenia terenu?
3. Sprzedaż lokalu mieszkalnego – uchwały wspólnoty.
4. Sprzedaż lokalu mieszkalnego – zadłużenie wspólnoty.
5. Czy pośrednik powinien sprawdzić czy dom został odebrany/zgłoszony do użytkowania?
6. W jaki sposób pośrednik sprawdza powierzchnię lokalu?
7. Sprzedaż udziału czy nieruchomości lokalowej?

III. Standardy zawodowe

1. Czy pośrednik jest zobowiązany do ujawnienia swego statusu w ogłoszeniach prasowych lub reklamach?
2. Czy pośrednikowi wolno ogłaszać, że wykonuje usługę pośrednictwa bez wynagrodzenia?

IV. Staranne działanie

1. Jak pośrednik powinien dbać o interesy swego klienta?
2. Jak powinny wyglądać kontakty pośrednika z klientem w czasie realizacji umowy pośrednictwa tak, aby klient był zadowolony?

V. Działanie niezgodne z prawem

1. „Sprzedaż” – „użyczenie” licencji zawodowej.
2. Brak właściwego nadzoru ze strony pośrednika.
3. Niezgodne z przepisami pobieranie „zabezpieczeń” finansowych transakcji.
4. Umowa przedwstępna sprzedaży a rola pośrednika przy jej przygotowaniu.
5. Niedozwolone klauzule umowne w umowach pośrednictwa. Wykorzystywanie niewiedzy klienta. Czy pośrednik jest zobowiązany do ujawnienia swego statusu w ogłoszeniach prasowych lub reklamach? Wyłudzenie wynagrodzenia. Czy ustawodawca przewiduje możliwość pobicia klienta? Jak pośrednik powinien dbać o interesy swojego klienta?

I UMOWA POŚREDNICTWA

Nie było umowy pośrednictwa w formie pisemnej – nie ma wynagrodzenia, jest odpowiedzialność zawodowa

W maju 2004 roku zamawiająca Ewa R. nawiązała kontakt z biurem obrotu nieruchomościami w miejscowości D w celu najmu mieszkania dla córki. Biuro reprezentowała Anna B. – pośrednik w obrocie nieruchomościami i jednocześnie współwłaścicielka biura. Doszło do wydania przez biuro „listy wskazań adresowych” potwierdzonej podpisami obu stron. Dokument ten nie nosił znamion umowy pośrednictwa (brak elementów przedmiotowo istotnych). Był to dokument pomocniczy w stosunku do umowy pośrednictwa. W „liście wskazań adresowych” podano adres jednej nieruchomości i kwotę czynszu.

Umowa pośrednictwa nie została zawarta z potencjalnym najemcą w formie pisemnej, doszło jedynie do jej omówienia. Pośrednik Anna B. nie zawarł również umowy pośrednictwa z właścicielami lokalu.

Wskutek dalszych działań pośrednika doszło do kilku spotkań Ewy R., pośrednika i właścicieli lokalu. Oferta została zaakceptowana, warunki najmu uzgodnione, podpisanie umowy najmu miało nastąpić po przyjeździe z zagranicy córki klientki. Ze względu na opóźnienia przyjazdu córki Ewy R. wpłaciła 600 zł tytułem opłaty czynszu oraz 400 zł tytułem zaliczki za usługę pośrednictwa. Do podpisania umowy najmu nie doszło. Według pośrednika przyczyną tego było nieposiadanie przez córkę dowodu osobistego lub ważnego paszportu. Zdaniem Ewy R. powodem niezawarcia umowy najmu było podwyższenie czynszu o 140 zł przez właścicieli lokalu. Ewa R. zwróciła się zatem do pośrednika o zwrot 400 zł wpłaconych jako zaliczka za wykonane czynności pośrednictwa. Pośrednik odmówił. Ewa R. złożyła skargę, zarzucając pośrednikowi, że pobrał pieniądze i nie wywiązał się ze swoich obowiązków.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Anna B. naruszyła art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez wykonywanie czynności pośrednictwa bez zawarcia w formie pisemnej umowy pośrednictwa. Komisja nie miała wątpliwości, że w przedmiotowej sprawie pośrednik Anna B. wykonywała na rzecz skarżącej Ewy R. czynności pośrednictwa polegające m. in. na uzgodnieniu warunków najmu, przygotowaniu projektu umowy najmu, wydania lokalu i pobrania czynszu za pierwszy miesiąc. Ponadto pośrednik pobrał od skarżącej kwotę 400 zł jako zaliczkę na poczet należnego wynagrodzenia. Komisja podkreśliła, że stosownie do art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 73 pkt 1 Kodeksu cywilnego brak umowy pośrednictwa w formie pisemnej prowadzi do nieważności stosunku prawnego i w konsekwencji brak jest podstaw do żądania i pobrania wynagrodzenia.

Nie było umowy pośrednictwa w formie pisemnej – nie ma wynagrodzenia, jest odpowiedzialność zawodowa.

W kwietniu 2005 roku Aleksandra H., właścicielka nieruchomości położonej przy ulicy Dworskiej w miejscowości W, zamieściła na stronie internetowej www.oferty.net ogłoszenie o sprzedaży swojej nieruchomości. Po kilku dniach nieruchomość była oferowana przez kilkadziesiąt biur nieruchomości, w tym przez firmę DOM. W firmie tej czynności pośrednictwa wykonuje pośrednik w obrocie nieruchomościami Kalina O. Aleksandra H. złożyła skargę, zarzucając biurom pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (w tym firmie DOM), że bez jej zgody i wiedzy zamieściły ofertę sprzedaży jej nieruchomości.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że oferta sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy Dworskiej, była rozpowszechniana w Internecie przez firmę DOM. Pośrednik Kalina O., wykonująca czynności pośrednictwa w tej firmie, ani żaden z pracowników firmy (będąc upoważnionym przez przedsiębiorcę) nie zawarł umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy Dworskiej. Pomimo tego oferta sprzedaży przedmiotowej została zamieszczona w Internecie jako firmowa.

Z wyjaśnień pośrednika wynikało, że ogłoszenie skarżącej przepisał i wprowadził do oferty firmy jeden z pracowników. Pracownik ten skontaktował się z Marcinem M., który był wskazany w ofercie jako zgłaszający. Po tej rozmowie oferta ta została umieszczona w Internecie jako firmowa. Nie doszło do podpisania umowy pośrednictwa. Nikt z firmy DOM nie oglądał przedmiotowej nieruchomości.

W świetle powyższego, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Kalina O. w ramach wykonywanej przez siebie działalności zawodowej w firmie DOM naruszyła przepis art. 181 ust. 1 w związku z art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Naruszenie przepisów prawa polegało na wykonywaniu czynności pośrednictwa, jaką niewątpliwie jest rozpowszechnianie oferty sprzedaży nieruchomości, bez uprzedniego zawarcia umowy pośrednictwa, do czego zobowiązuje pośrednika art. 180 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Podjęcie czynności pośrednictwa może mieć miejsce jedynie po uzgodnieniu z właścicielem lub odpowiednio upoważnioną osobą zasad współpracy przy pośrednictwie w obrocie nieruchomościami.

Ponadto podkreślono, że reklamowanie nieruchomości czy ogłaszanie w jakiegokolwiek formie danych o nieruchomości może nastąpić jedynie po zapoznaniu się ze stanem faktycznym i prawnym nieruchomości. Nie podjęcie przez pośrednika Kalinę O. czynności, o których mowa powyżej wskazuje na brak szczególnej staranności, określonej w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i może w konsekwencji wprowadzić w błąd osobę zainteresowaną ofertą zamieszczoną przez pośrednika. Gdyby w przedmiotowej sprawie pośrednik wykonał jakiegokolwiek czynności sprawdzające, wiedziałby że właścicielką przedmiotowej nieruchomości jest skarżąca Aleksandra H., a nie Marcin M.

Komisja wskazała również na negatywny odbiór praktyki opisaney w przedmiotowej sprawie przez klientów.

Nie było umowy pośrednictwa w formie pisemnej – nie ma wynagrodzenia, jest odpowiedzialność zawodowa.

Pośrednik Jan K. poszukiwał działki budowlanej dla swego klienta. W wyniku poszukiwań dotarł do Stanisława D. właściciela interesującej go działki. Stanisław D. nie był zainteresowany sprzedażą nieruchomości. Po pewnym czasie do biura pośrednika Jana K. zadzwonił właściciel nieruchomości, informując go o chęci sprzedaży działki. Dostarczył dokumenty do biura pośrednictwa w czasie nieobecności pośrednika. Pośrednik Jan. K., po analizie dokumentów stwierdził, że nieruchomość wymaga wielu działań w celu przygotowania przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży (m. in. wznowienia granic, ustalenia sposobu dojazdu). Poinformował telefonicznie o tych okolicznościach Stanisława D. Jednocześnie pośrednik wskazał na konieczność podpisania umowy pośrednictwa. Właściciel nieruchomości potwierdził chęć współpracy z pośrednikiem, informując go o braku czasu na spotkanie w celu podpisania umowy pośrednictwa. Jednocześnie Stanisław D. zwrócił się do pośrednika z prośbą o kontynuowanie pracy. Stanisław D. był członkiem zarządu gminu.

W wyniku swoich działań pośrednik Jan K. doprowadził do uregulowania stanu działki oraz znalazł osobę zainteresowaną jej zakupem. Ustalenie warunków sprzedaży nastąpiło w wyniku przeprowadzonych negocjacji w biurze pośrednictwa pomiędzy

kupującym a Anną D. (małżonką właściciela nieruchomości). Anna D. nie wyraziła chęci podpisania umowy pośrednictwa, zasłaniając się faktem, że sprzedawana nieruchomość jest majątkiem osobistym jej małżonka. Równocześnie zapewniła pośrednika Jana K., że otrzyma należne mu wynagrodzenie. Pośrednik samodzielnie zebrał wszystkie dokumenty niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności, a następnie umówił Stanisława D. z kupującym w kancelarii notarialnej. Po podpisaniu umowy sprzedaży pośrednik wręczył fakturę Stanisławowi D. Stanisław D. przeczytał fakturę, sięgnął do portfela, w którym był plik banknotów, a następnie przypomniał sobie, że w dniu dzisiejszym dokonuje zakupu innej nieruchomości i posiadane środki będą niezbędne na pokrycie kosztów związanych z planowanym zakupem. Przeprosił pośrednika, że w chwili obecnej nie może uiścić prowizji. Jednocześnie obiecał, że ureguluje zapłatę w biurze pośrednictwa w dniu następnym o godz. 9.00. To był ostatni kontakt pośrednika Jana K. ze Stanisławem D. Stanisław D. nie odpowiadał na kierowaną do niego korespondencję. Zdesperowany pośrednik wysłał Stanisławowi D. fakturę z wezwaniem do zapłaty. Odpowiedź była natychmiastowa. Stanisław D. złożył skargę na pośrednika. W uzasadnieniu stwierdził, że w jego przypadku nie było umowy pośrednictwa, a więc nie było podstawy do żądania wynagrodzenia. Stanisław D. złożył doniesienie do prokuratury o chęci wyłudzenia przez pośrednika nienależnego wynagrodzenia.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik X naruszył ustawowe obowiązki określone w art. 181 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez wykonywanie czynności pośrednictwa bez uprzedniego zawarcia w formie pisemnej umowy pośrednictwa (art. 180 ust. 3 ww. ustawy).

Wnioski: Pracując bez umowy pośrednictwa, pośrednik w obrocie nieruchomościami może nie tylko nie uzyskać należnego wynagrodzenia, ale jeszcze być ukarany z tytułu odpowiedzialności zawodowej.

Zawarcie umowy pośrednictwa przez przedsiębiorcę lub jego pełnomocnika

W 2003 roku z wnioskiem o wszczęcie postępowania wyjaśniającego wobec pośrednika w obrocie nieruchomościami Piotra S. zwrócił się Wojewódzki Inspektor Inspekcji Handlowej. Wnioskodawca wskazał, że w trakcie przeprowadzonej kontroli w biurach nieruchomości, mających swoją siedzibę w miejscowości X, stwierdzono, że w biurze nieruchomości „DOM” s. c. licencję zawodową pośrednika w obrocie nieruchomościami posiada Piotr S. Poza Piotrem S. umowy pośrednictwa zawierały osoby nie posiadające licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami, tj.: dwaj wspólnicy, trzech pracowników.

W trakcie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego, po zapoznaniu się z aktami sprawy, wyjaśnieniami złożonymi przez pośrednika Piotra S. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że działalność gospodarczą pośrednik Piotr S. prowadzi w ramach spółki cywilnej „DOM”, której głównym celem jest świadczenie usług w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Wspólnicy spółki cywilnej „DOM” (w tym Piotr S.) udzielili z zachowaniem formy pisemnej swoim pracownikom pełnomocnictw do reprezentowania firmy i podpisywania umów pośrednictwa w imieniu ich spółki. Z wyjaśnień pośrednika wynika, że pełnomocnicy bez jego zgody nie mogli dokonywać w treści podpisywanych umów pośrednictwa zmian oraz, że ich wykonywanie należało do zakresu jego kompetencji.

W świetle powyższego po analizie stosownych uregulowań prawnych Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Piotr S. nie naruszył swym

postępowaniem art. 181. ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 roku Nr 46, poz. 543).

W uzasadnieniu Komisja wskazała, że zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 19 listopada 1999 roku – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178 z późn. zm.) każdy wspólnik spółki cywilnej jest przedsiębiorcą w zakresie wykonywanej działalności gospodarczej. Zatem wspólnicy spółki cywilnej „DOM” (w tym Piotr S.) jako przedsiębiorcy, mogli zawierać umowy pośrednictwa. Wskazuje na to przepis art. 180 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego przez umowę pośrednictwa pośrednik lub **przedsiębiorca** zobowiązuje się do dokonywania dla zamawiającego czynności pośrednictwa, zamawiający zobowiązuje się do zapłaty pośrednikowi lub przedsiębiorcy wynagrodzenia.

Ponadto Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że dopuszczalne jest zawarcie umowy pośrednictwa z zamawiającym przez pełnomocnika (działającego w ściśle ograniczonym zakresie, bez wkraczania w obszar czynności zawodowych), bowiem ustawodawca nie wprowadził zakazu reprezentacji przedsiębiorcy świadczącego usługi z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wobec drugiej strony umowy (zamawiającego) i nie przewidział do tej reprezentacji jakichś specjalnych kwalifikacji. Ustawa o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje, że umowa pośrednictwa jako czynność prawna zobowiązująca stanowi podstawę do podjęcia czynności zawodowych (faktycznych) przez pośrednika i tylko w przypadku czynności zawodowych (czynności pośrednictwa) ich wykonywanie jest zastrzeżone dla pośredników w obrocie nieruchomościami.

Wnioski: Przedsiębiorcy mogą bez dodatkowych przeszkód prowadzić działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami (art. 179 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami) i tym samym podpisywać z zamawiającymi stosowne umowy osobiście, bądź przez pełnomocników. Ograniczenie dotyczy tylko i wyłącznie czynności faktycznych, do wykonywania których wymagana jest licencja zawodowa pośrednika w obrocie nieruchomościami.

Czy pośrednik może żądać wynagrodzenia od klienta sprzedającego jeżeli działanie pośrednika nie doprowadziło do transakcji?

Do pośrednika Jana K. zgłosiło się rodzeństwo Andrzej J., Bartosz J., Czesław J. pragnące skorzystać z jego pomocy przy sprzedaży domu, który odziedziczyli po swoich rodzicach. Okazali pośrednikowi kompletne dokumenty dotyczące sprzedawanej nieruchomości. Po negocjacjach wszyscy podpisali umowę pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości z klauzulą wyłączności, przekazując równocześnie za pokwitowaniem klucze od sprzedawanego domu. Pośrednik przystąpił do wykonywania czynności zawodowych.

Nieruchomość należała do kategorii trudno sprzedawalnych z uwagi na wielkość domu, jego położenie i oczekiwania cenowe sprzedających. Akcja marketingowa, prowadzona przez pośrednika Jana K. była prowadzona bardzo szeroko. Nieruchomość reklamowano nie tylko w lokalnej prasie i Internecie, lecz również w prasie o zasięgu krajowym. Zainteresowanie ogłoszeniami było bardzo duże. Pośrednik Jan K. wielokrotnie pokazywał nieruchomość potencjalnym zainteresowanym jednak nikt z oglądających nie potwierdził chęci zakupu. Po około 10 miesiącach z pośrednikiem skontaktował się Adamem D., wyrażający zainteresowanie nieruchomością. Adam D. obejrzał dom oraz wyraził chęć negocjacji ze sprzedającymi. Długie negocjacje zakończyły się podpisaniem protokołu uzgodnień wraz z ustaleniem terminu podpisania umowy przedwstępnej.

Po kilku dniach do pośrednika zgłosili się Andrzej J., Bartosz J., Czesław J. informując go, że wynegocjowana cena jest znacznie niższa od ich pierwotnych oczekiwań i

w tej sytuacji nie przystąpią do umowy przedwstępnej. Równocześnie rozwiązali umowę z pośrednikiem Janem K., uzasadniając to oczekiwaniem na lepszą koniunkturę.

Po kilku miesiącach w trakcie pobytu w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego pośrednik Jan K. sprawdził księgę wieczystą prowadzoną dla opisanej wyżej nieruchomości i ze zdziwieniem stwierdził, że Andrzej J. odkupił udziały od Bartosza J. i Czesława J. i jest obecnie jedynym właścicielem nieruchomości. Dalsze „śledztwo” prowadzone przez pośrednika Jana K. ujawniło, że Andrzej J. kupił udziały od Bartosza J. i Czesława J. po cenie uzgodnionej w protokole uzgodnień z Adamem D. W tej sytuacji pośrednik wystąpił do rodzeństwa J. o zapłatę należnej zdaniem pośrednika prowizji. Andrzej J., Bartosz J., Czesław J. odmówili zapłaty, stwierdzając, że transakcja nie została sfinalizowana za pośrednictwem pośrednika Jana K. Pośrednik wystąpił do sądu z pozwem przeciwko rodzeństwu J. o zapłatę prowizji i sprawę wygrał. W odpowiedzi Andrzej J. złożył skargę na pośrednika Jana K.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej w postępowaniu pośrednika Jana K. nie dopatrzyła się naruszenia przepisów prawa, standardów zawodowych oraz zasad etyki zawodowej. Wręcz przeciwnie uznała, że pośrednik Jan K. wykonał czynności zawodowe na rzecz swoich klientów prawidłowo i wykazał pełne zaangażowanie w sfinalizowaniu transakcji. Komisja przychyliła się do tezy pośrednika, że zamawiający próbowali wykorzystać pracę pośrednika do zbadania rynku nieruchomości, nie mając zamiaru zapłacić pośrednikowi należnego wynagrodzenia.

Czy pośrednik może żądać od klienta wynagrodzenia, jeżeli jego działania względem klienta były pozorne?

Pośrednik Jan K. zawarł umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności na okres 6 miesięcy. Przedmiotem umowy było *wyłączne pośrednictwo w zawarciu umowy notarialnej sprzedaży przenoszącej własność obiektu opisanego w umowie*. W umowie tej nie wyjaśniono, na czym polega zasada wyłączności.

W ciągu następujących dwóch miesięcy pośrednik Jan K. nie rozmawiał z zamawiającymi. W tym okresie nie został przez niego skierowany do właścicieli nieruchomości żaden potencjalny nabywca. Pośrednik nie wykonał jakichkolwiek czynności pośrednictwa w okresie objętym umową. Klienci kilkakrotnie kontaktowali się z pośrednikiem Janem K., pytając o osoby zainteresowane kupnem ich nieruchomości. Widząc, że pośrednik nic nie robi, po pewnym czasie sami podjęli działania w celu znalezienia osoby zainteresowanej zakupem ich nieruchomości. Po jakimś czasie sprzedali nieruchomość.

Po upływie terminu obowiązywania umowy oraz po upewnieniu się, że nieruchomość została sprzedana, pośrednik Jan K. skierował do klientów wezwanie do zapłaty prowizji wraz z odsetkami. Zamawiający nie zgodzili się uiszczyć pośrednikowi wynagrodzenia, wobec czego pośrednik skierował do nich przedsądowe wezwanie do zapłaty. Klienci złożyli skargę. Zarzucili pośrednikowi, że zażądał wynagrodzenia, w sytuacji gdy nie podjął żadnych działań w celu sprzedaży ich nieruchomości.

Po zapoznaniu się z całością akt sprawy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stwierdziła, że pośrednik Jan K. dopuścił się uchybień wobec zamawiających, polegających na nie wytłumaczeniu w umowie pośrednictwa na czym polega zasada wyłączności. Zamawiający nie mieli świadomości, co rzeczywiście niesie z sobą zawarcie umowy z klauzulą wyłączności. Umowa z klauzulą wyłączności nie jest rozwiązaniem powszechnie znanym, powinna więc jasno precyzować obowiązki pośrednika. Pośrednik nie podjął żadnych działań, które mogłyby doprowadzić do realizacji umowy. W przedmiotowej sprawie pośrednik Jan K. nie przedstawił żadnego bezpośredniego dowodu wykonania jakichkolwiek czynności pośrednictwa. Wobec powyższego Komisja uznała, że praktyka działania

pośrednika Jana K. pozostaje w sprzeczności z obowiązkami pośrednika opisanymi w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W działaniach pośrednika Komisja dopatrzyła się braku szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Ustawa o gospodarce nieruchomościami i standardy zawodowe wymagają, by pośrednik rzeczywiście wykonywał czynności zmierzające do stworzenia dla klienta możliwości sfinalizowania transakcji. Pośrednik nie odpowiada za konkretny rezultat lecz za podjęcie i wykonanie czynności w interesie klienta. Praktyka pośrednika nakierowana na wykorzystanie zniecierpliwienia klientów jest naganna. Pośrednik, który nie podejmuje żadnych działań na rzecz zamawiającego, nie powinien oczekiwać zapłaty wynagrodzenia.

II. JAKIE CZYNNOŚCI POWINIEN WYKONAĆ POŚREDNIK, SPRAWDZAJĄC STAN PRAWNY I FAKTYCZNY NIERUCHOMOŚCI?

Jakich informacji na temat nieruchomości udziela pośrednik klientowi?

Klient zwrócił się do pośrednika Jana K. o przedstawienie oferty zakupu działek pod budowę domu jednorodzinnego w określonej dzielnicy. Pośrednik przedstawił trzy działki, z czego dwie były działkami budowlanymi, a jedna znajdowała się na terenie opisanym w planie zagospodarowania przestrzennego jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy”. Pośrednik Jan K. poinformował klienta, że taki zapis w planie uniemożliwia budowę domu jednorodzinnego. Dodał przy tym, że przedmiotowy plan jest częściowo nieaktualny. Wiąże się to z rezygnacją z planowanej budowy szkoły przez Kuratorium Oświaty. Zdaniem pośrednika tereny zielone przylegające do planowanej szkoły mogły być wykorzystane w inny sposób i istnieje możliwość uzyskania zgody na budowę domu jednorodzinnego. Pośrednik zadeklarował pomoc w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy terenu pozwalającej na budowę domu jednorodzinnego, jeżeli klient zdecyduje się na zakup przedmiotowej nieruchomości. Stwierdził, że budowa domu jednorodzinnego będzie możliwa, jeżeli sposób zabudowy nie będzie odbiegał od istniejącego w okolicy. Ostrzegł także, że procedura zmiany planu będzie się wiązać z dodatkowymi kosztami.

W związku z powyższym klient wyraził zainteresowanie zakupem działki. Podpisana została umowa o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości, po wcześniejszym zawarciu, umowy warunkowej sprzedaży i nie skorzystaniu przez gminę z przysługującego jej prawa pierwokupu. W umowie przytoczone zostały dane z rejestru gruntów, z których wynikało, że działka stanowi teren rekreacyjno – wypoczynkowy.

Po kilku miesiącach klient zwrócił się do pośrednika o opracowanie odpowiedniego wniosku w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy. Pośrednik Jan K. przygotował pismo oraz wypełnił formularz wniosku. Dokumenty te zostały podpisane przez klienta i wysłane. W odpowiedzi organ poinformował klienta pośrednika, że decyzję o warunkach zabudowy można wydać jedynie w przypadku braku planu miejscowego, a dla wskazanego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego zatwierdzony stosowną uchwałą Rady Gminy Miasta Z. Zdesperowany klient złożył skargę na pośrednika. Zarzucił, że został wprowadzony w błąd przez pośrednika X i w efekcie „wyrzucił pieniądze w błoto”, gdyż nabył nieruchomość, na której nie może wybudować domu jednorodzinnego.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. swoimi działaniami i przekazywanymi informacjami wprowadził klientów w błąd. Przekazanie klientowi błędnych informacji wynikało z niezajomości przepisów prawa, które w tym przypadku miały zastosowanie. W momencie realizacji przedmiotowej transakcji

obowiązywała już „nowa” ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej zapisy, szczególnie te, które wprowadzały nowe rozwiązania, powinny być znane każdemu pośrednikowi, działającemu w obsłudze klientów na rynku nieruchomości. Ustawa nie przewiduje częściowego braku aktualności przez plan miejscowy oraz wyklucza wydanie decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku istnienia planu.

Udzielanie błędnych informacji, o których mowa wyżej, było naruszeniem przez pośrednika Jana K. obowiązku dochowania szczególnej staranności, o którym mowa w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Czy pośrednik sprawdzi stan i układ sieci uzbrojenia terenu?

W marcu 2003 roku do biura nieruchomości prowadzonego przez pośrednika Jana K. zgłosił się przedstawiciel Spółki z o. o. w celu wyszukania działki inwestycyjnej, nadającej się pod budowę salonu sprzedaży mebli. Umowa pośrednictwa pomiędzy pośrednikiem Janem K. a Spółką została zawarta.

Realizując przedmiotową umowę pośrednictwa, pośrednik Jan K. wykonał szereg czynności pośrednictwa i wkrótce znalazł działkę gruntu, która spełniała oczekiwania zamawiającego. Pośrednik przekazał zamawiającemu za pokwitowaniem ofertę kupna przedmiotowej nieruchomości.

Właściciela nieruchomości reprezentowało inne biuro nieruchomości. Biuro to dostarczyło dokumenty, tj.: wypis i wyrys z rejestru gruntów, wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego oraz odpis z księgi wieczystej dla przedmiotowej działki gruntu. Pośrednik X przekazał te dokumenty zamawiającemu za pokwitowaniem. Z wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania wynikało, że przedmiotowa działka gruntu położona jest na terenie przeznaczonym pod przemysł, składy, magazyny, bazy a także handel. Zamawiający zamówił także mapę zasadniczą do celów opiniodawczych, o czym powiadomił pośrednika. Przedstawiciel Spółki odebrał mapę i jej kserokopię ze swoją adnotacją, że posiada oryginał, przekazał pośrednikowi jeszcze tego samego dnia podczas spotkania. Na spotkaniu tym przedstawiciel Spółki i pośrednik omówili także procedury ustalania kosztów podłączenia do istniejących sieci mediów oraz koszty wycięcia drzew. Spółka zaraz po otrzymaniu mapy, złożyła wniosek o wydanie warunków zabudowy dla planowanej inwestycji, o czym pośrednik został przez przedstawiciela tej spółki poinformowany. Pośrednik Jan K. uczestniczył bezpośrednio w negocjacjach warunków umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. Pośrednik kontaktował się z zamawiającym codziennie. Została zawarta umowa przedwstępna w formie aktu notarialnego. Zamawiający, podpisując umowę przedwstępną, był świadom wszystkich istotnych dla niego i jego zamierzeń inwestycyjnych uwarunkowań związanych ze stanem faktycznym i prawnym działki, a w szczególności z przebiegiem na działce podziemnej sieci uzbrojenia terenu, w tym linii ciepłowniczej, uwidocznionej na mapie zasadniczej. Nad linią ciepłowniczą na tym etapie inwestor przewidywał usytuowanie parkingu. Wkrótce doszło do podpisania warunkowej przeniesienia prawa użytkowania wieczystego.

Po zakończeniu realizacji umowy pośrednictwa Spółka złożyła skargę na pośrednika. Spółka zarzuciła pośrednikowi Janowi K., że z powodu nie sprawdzenia przez niego usytuowania sieci ciepłowniczej, nie może wykonać swojego zmiernia inwestycyjnego.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. przedstawił Komisji Odpowiedzialności Zawodowej swój egzemplarz mapy zasadniczej z naniesioną siecią podziemnego uzbrojenia terenu i pokwitowanie, że oryginał tej mapy posiadał zamawiający. Na tej mapie widać było oznaczenie sieci ciepłowniczej.

Wniosek: Pośrednik w obrocie nieruchomościami powinien zadbać o udokumentowanie wykonanych na rzecz zamawiającego czynności zawodowych, a przede wszystkim przekazanych klientowi informacji na temat oferowanej nieruchomości.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego – uchwały wspólnoty mieszkaniowej

Pośrednik Jan K. w wyniku swoich działań doprowadził do zakupu lokalu mieszkalnego przez Sławomira C. Pośrednik, badając stan oferowanej nieruchomości sprawdził księgę wieczystą, uzyskał zaświadczenie od zarządcy wspólnoty o braku zaległości z tytułu ponoszenia bieżących opłat wobec wspólnoty mieszkaniowej oraz zaświadczenie z UM o tym, że w lokalu nikt nie jest zameldowany. W oparciu o te dokumenty Sławomir C. nabył mieszkanie.

Po zakupie nieruchomości Sławomir C. rozpoczął działania związane z zameldowaniem się oraz z zawarciem stosownych umów z dostawcami mediów. W trakcie tych czynności ustalił, że sprzedający zalegał z uiszczaniem opłat za gaz, przez co gazownia utrudniała nowemu właścicielowi nieruchomości podpisanie umowy. Gazownia uzależniła zawarcie stosownej umowy od uregulowania zaległości. Wkrótce Sławomir C. dowiedział się od zarządcy nieruchomości, że w ciągu 7 dni musi wpłacić na konto wspólnoty kwotę 10.000zł. Kwota ta wynikała z uchwały wspólnoty dotyczącej remontu dachu.

S.C. skierował skargę na działanie pośrednika Jana K. Skarżący zarzucił pośrednikowi nie poinformowanie o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o remoncie dachu budynku i kosztach tego remontu przypadających na nabyty lokal oraz o zaległościach w uiszczaniu opłat na gaz.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. stwierdził, że nie miał żadnej wiedzy na temat zadłużenia sprzedającego wobec dostawców gazu. Jednakże zadbał o to, by w treści umowy sprzedaży pojawił się zapis, iż sprzedający oświadcza, że żadne obciążenia lokalu nie istnieją. Zaświadczenie ze wspólnoty odbierał sprzedający i nie poinformował pośrednika o uchwałach wspólnoty. Pośrednik uznał, że działał prawidłowo i w niczym nie naruszył interesu klienta.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że w przedmiotowej sprawie pośrednik Jan K. nie kierował się zasadą szczególnej staranności oraz zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje usługę pośrednictwa, o których mowa w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązkiem pośrednika jest sprawdzenie i przekazanie klientowi wszelkich niezbędnych informacji na temat oferowanej nieruchomości, które mogą mieć wpływ na podjęcie przez niego decyzji o zakupie nieruchomości. Obowiązek uiszczenia kwoty 10.000 zł wynikający z podjętej uchwały wspólnoty mieszkaniowej miało w przedmiotowej sprawie istotne znaczenie dla zamawiającego.

Wniosek: Pośrednik powinien sprawdzić w szczególności uchwały wspólnoty dotyczące remontu nieruchomości, które w wyniku realizacji mogą wpłynąć na przyszłe koszty utrzymania nieruchomości. Informacje te są niezwykle istotne z punktu widzenia przyszłego nabywcy.

Sprzedaż lokalu mieszkalnego – zadłużenie wspólnoty mieszkaniowej

Pośrednik Jan K. w wyniku swoich działań doprowadził do zakupu lokalu mieszkalnego przez Dariusza B. Pośrednik sprawdził księgę wieczystą oraz książeczkę opłat sprzedającego, z której wynikało, że sprzedający regularnie uiszcza swoje zobowiązania w stosunku do wspólnoty. W oparciu o te dokumenty Dariusz B. nabył mieszkanie. Po dwóch

tygodniach po zakupie miejscowy zakład energetyki ciepłej wstrzymał dostawy ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Powodem takiego działania zakładu były zaległości wspólnoty z tytułu dostaw ciepła i wody. Członkowie wspólnoty wnosili regularnie opłaty, których następnie zarządca nieruchomości nie przekazywał dalej. Dariusz B. złożył skargę na pośrednika, zarzucając mu działanie na szkodę klienta poprzez nie ustalenie zadłużenia wspólnoty, co w konsekwencji doprowadziło do braku możliwości korzystania z nabytego mieszkania.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. stwierdził, że nie miał żadnej wiedzy na temat zadłużenia wspólnoty wobec dostawców ciepła. Jednakże sprawdził książeczkę opłat i uznał, że to wystarczy. Pośrednik nie miał sobie nic do zarzucenia.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że w przedmiotowej sprawie pośrednik Jan K. nie kierował się zasadą szczególnej staranności oraz zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje usługę pośrednictwa, o których mowa w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Obowiązkiem pośrednika jest sprawdzenie i przekazanie klientowi wszelkich niezbędnych informacji na temat oferowanej nieruchomości, które mogą mieć wpływ na podjęcie decyzji o zakupie nieruchomości.

Wniosek: Pośrednik powinien sprawdzić ewentualne zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej.

Czy pośrednik powinien sprawdzić czy dom został odebrany/zgłoszony do użytkowania?

Pośrednik Jan K. oferował do sprzedaży dom położony w miejscowości Z. Nieruchomość stanowiła własność Piotra W., z którym pośrednik zawarł umowę pośrednictwa z klauzulą wyłączności. Opis domu wraz z wielkościami pomieszczeń został przyjęty na podstawie projektu i oświadczeń właściciela. W ogłoszeniach prasowych drobnych podawana była bardzo lakoniczna informacja na temat nieruchomości. W kontakcie bezpośrednim z potencjalnymi kupującymi podawano konkretną wielkość domu.

W czasie gdy realizowana była ww. umowa pośrednictwa, pośrednik Jan K. zawarł umowę pośrednictwa ze Sławomirem T., osobą zainteresowaną nabyciem nieruchomości. Pośrednik przedstawił Sławomirowi T. ofertę kupna nieruchomości, której właścicielem był Piotr W. Sławomir T. kilkakrotnie oglądał nieruchomość. W efekcie zawarta została umowa przedwstępna kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W jednym z paragrafów ww. umowy opisano przedmiotową nieruchomość jako działkę, która zostanie wydzielona z większej. Ponadto podano, że działka jest zabudowana domem o powierzchni xxx, składającym się z xx pokoi, kuchni, xx łazienek, xx holi oraz garażem. W kolejnym paragrafie zamieszczono postanowienie, że klucze do nieruchomości zostaną przekazane w dniu zawarcia umowy i sporządzony zostanie protokół zdawczo-odbiorczy. Postanowienia tego paragrafu zostały zmienione aneksem. Zmodyfikowano w nim datę wydania nieruchomości i kluczy oraz odstąpiono od sporządzenia protokołu.

Po kilku dniach kupujący zgłosił do pośrednika zastrzeżenia co do sposobu realizacji umowy przedwstępnej. Dotyczyły one nie spisania protokołu inwentaryzacyjnego nieruchomości oraz jej stanu technicznego. W ciągu kilku następnych tygodni nastąpiła wymiana licznej korespondencji między pośrednikiem, sprzedającym a kupującym. Wyjaśniając wątpliwości kupującego, pośrednik Jan K. przekazał im zaświadczenie o przyjęciu zgłoszenia obiektu budowlanego do użytkowania wydane na córkę sprzedającego. W zaświadczeniu tym powierzchnia użytkowa budynku była większa niż podawana w informacji pośrednika. Ponadto sukcesywnie wykonano przegląd ogólnobudowlany i przeglądy poszczególnych instalacji w budynku. Wszystkie te dokumenty były w miarę ich uzyskiwania przekazywane kupującemu.

Na dzień T na godzinę Y w biurze pośrednika został wyznaczony termin sporządzenia umowy sprzedaży. Kilka godzin wcześniej kupujący Sławomir T. miał możliwość zapoznania się ze wszystkimi dokumentami dotyczącymi nieruchomości. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło, gdyż kupujący nie chciał do niej przystąpić. Jako powód podał niezgodność treści księgi wieczystej ze stanem faktycznym. W treści księgi nie był ujawniony dom. Do podpisania umowy sprzedaży nie doszło. Kupujący nie otrzymał wpłaconego wcześniej zadatku. Przedmiotowa nieruchomość została przez pośrednika Jana K. sprzedana kilka miesięcy później, w takim stanie faktycznym i prawnym, w jakim znajdowała się wcześniej. Kupujący Sławomir T. złożył skargę na pośrednika Jana K.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. naruszył przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez nie sprawdzenie i nie wyjaśnienia, przed podpisaniem umowy przedwstępnej, rozbieżności pomiędzy danymi dotyczącymi nieruchomości wynikającymi z projektu budowlanego, a tymi przytoczonymi w zaświadczeniu o odbiorze nieruchomości do użytkowania. Nie właściwe było także nie sprawdzenie treści księgi wieczystej w dniu, w którym miała być sporządzona umowa sprzedaży.

Art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na pośrednika między innymi obowiązek dołożenia szczególnej staranności przy wykonywaniu czynności zawodowych. Podpisując umowę pośrednictwa dotyczącą sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej, pośrednik winien zbadać, w pierwszej kolejności, treść księgi wieczystej. Jeżeli nie jest tam ujawniony budynek, to trzeba było sprawdzić czy został on zgłoszony do użytkowania. W przedmiotowej sprawie pośrednik Jan K., przyjmując dane dotyczące wielkości domu oparł się jedynie na treści projektu budowlanego. Dane te mogą odbiegać od ostatecznych, powykonawczych pomiarów. Do klientów powinny trafić takie dane o nieruchomości, jakie odpowiadają stanowi faktycznemu. Niezbędne czynności, o których mowa powyżej zostały przez pośrednika Jana K. wykonane, jednakże po zawarciu umowy przedwstępnej.

W jaki sposób pośrednik sprawdza powierzchnię lokalu ?

Na początku lipca 2004 roku zamawiająca Sylwia G. podpisała umowę pośrednictwa przy kupnie lokalu mieszkalnego. Zgodnie z umową pośrednik Jan K. w ramach swoich czynności zobowiązał się do poszukiwania dla klientki mieszkań dwupokojowych położonych w miejscowości Z. Zamawiającej przedstawiono znajdujące się w ofercie biura ofertę kupna spółdzielczego własnościowego prawo do lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ul. Fiołkowej. Zgodnie z ofertą pochodzącą z bazy danych pośrednika Jana K. mieszkanie miało mieć powierzchnię całkowitą 42 m² i wystawione było do sprzedaży za cenę 61.500 zł. Zamawiająca wyraziła chęć nabycia mieszkania już podczas pierwszej prezentacji, gdyż zależało jej na szybkiej transakcji.

Pod koniec lipca 2004 roku w siedzibie pośrednika doszło do spotkania stron w celu podpisania umowy przedwstępnej. Pośrednik uprzedził kupującą, że do tego dnia sprzedająca dostarczyła jedynie cztery dokumenty świadczące o stanie prawnym mieszkania, tj.: decyzję o przydziale lokalu z 1988 roku wystawioną na ojca sprzedającej, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku przez sprzedającą oraz decyzję i zaświadczenie o zapłacie podatku spadkowego. W szczególności brakowało aktualnego zaświadczenia ze spółdzielni mieszkaniowej o przydziale lokalu. Kupująca nalegała jednak na zawarcie umowy tego samego dnia, gdyż posiadała decyzję z banku o przyznaniu jej kredytu mieszkaniowego. W związku z tym wyraziła zgodę na zawarcie umowy w oparciu o stare dokumenty, których aktualności pośrednik nie mógł potwierdzić. W umowie strony ustaliły cenę sprzedaży lokalu na 59.000 zł, powierzchnię lokalu określono na 42 m² w oparciu o posiadane zaświadczenie

ze spółdzielni. Ustalono również, iż do dnia zawarcia umowy ostatecznej strona sprzedająca dostarczy wszystkie dokumenty niezbędne do przeniesienia własności, w tym aktualne zaświadczenie ze spółdzielni mieszkaniowej.

Na początku sierpnia 2004 roku zamawiająca samodzielnie uzyskała w spółdzielni mieszkaniowej zaświadczenie, że przedmiotowe mieszkanie ma powierzchnię 40,60 m². W spółdzielni wskazano, że dawniej powierzchnia wynosiła 42 m², jednakże w międzyczasie uległy zmianie przepisy prawa budowlanego, przez co powierzchnia użytkowa lokalu uległa zmianie. Zamawiająca zażądała zmiany ceny

Zamawiająca zarzuciła pośrednikowi, że wprowadził ją w błąd nie informując o rzeczywistej powierzchni mieszkania, a przygotowując umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania nie zadbał o zgromadzenie stosownych dokumentów, m.in. ze spółdzielni mieszkaniowej.

Na podstawie analizy powyższego stanu faktycznego Komisja stanęła na stanowisku, że pośrednik Jan K. w swych działaniach nie dopuścił się naruszenia art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Art. 181 ust. 1 ustawy wymaga od pośrednika przestrzegania przepisów prawa i standardów zawodowych oraz wykonywania czynności pośrednictwa ze szczególną starannością właściwą dla ich zawodowego charakteru. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony osób, na rzecz których wykonuje swoje czynności.

W niniejszej sprawie główny zarzut skarżącej opierał się na tym, że pośrednik Jan K. razem ze sprzedającą mieli wprowadzić ją w błąd, co do rzeczywistej powierzchni użytkowej własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w Z przy ul. Fiołkowej 12/25. Jest okolicznością niewątpliwą, iż w bazie danych pośrednika jako powierzchnię całkowitą mieszkania podano 42 m². Komisja zważyła jednak, iż w dniu podpisania umowy przedwstępnej sprzedająca posiadała jedynie stare zaświadczenie z 1988 roku, gdzie powierzchnia użytkowa wynosiła 42 m². Pośrednik nie miał żadnych powodów, aby kwestionować prawdziwość danych zawartych w zaświadczeniu, skoro było ono dokumentem urzędowym wystawionym przez spółdzielnię mieszkaniową. Postępowanie wykazało ponadto, iż pośrednik radził zamawiającej, aby z umową przedwstępną poczekać do czasu uzyskania aktualnego zaświadczenia ze spółdzielni. Jednakże skarżącej zależało na czasie i na jej wyraźne żądanie umowę przedwstępną zawarto bez aktualnego zaświadczenia ze spółdzielni.

Nie potwierdził się zatem zarzut, ażeby pośrednik celowo wprowadził skarżącą w błąd ukrywając rzeczywistą powierzchnię lokalu. Skarżąca znając wszystkie okoliczności miała możliwość wstrzymania się z podpisaniem umowy przedwstępnej o tej i oczekania na nowe zaświadczenie ze spółdzielni, z czego jednak nie skorzystała.

Pośrednikowi z kolei nie można było zarzucić braku należytej staranności, gdyż podając powierzchnię oferowanego lokalu oparł się na dokumencie urzędowym ze spółdzielni mieszkaniowej, a nie tylko na zapewnieniach sprzedającej.

Sprzedaż udziału czy nieruchomości lokalowej?

Pośrednik Jan K. zawarł umowę z Fryderykiem G. dotyczącą pośrednictwa przy zakupie lokalu mieszkalnego. Umowa pośrednictwa wskazywała, że przedmiotem sprzedaży będzie prawo własności do konkretnego lokalu.

W wyniku działań pośrednika Jana K. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży udziału wynoszącego 3/24 części w nieruchomości. W umowie tej wskazano jako sprzedającego osobę, która nie uczestniczyła w zawarciu przedmiotowej umowy, nie podpisała jej, jak również nie udzieliła nikomu z pozostałych współwłaścicieli stosownego pełnomocnictwa. Zgodnie ze wskazaną umową, sprzedawany był udział we współwłasności

wynoszący 3/24 części przedmiotowej nieruchomości „wraz z użytkowaniem lokalu mieszkalnego X o powierzchni ok. xxx”.

Do umowy nie były załączone ani okazane kupującemu żadne dokumenty poświadczające stan prawny nieruchomości. Pośrednik brał aktywny udział w sporządzaniu umowy. Była ona sporządzana w przez niego co dodatkowo potwierdza jego podpis i pieczęć pod umową. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W kancelarii notarialnej podpisano protokół potwierdzający, iż transakcji nie zawarto. Kupująca zamierzała nabyć samodzielny lokal mieszkalny a nie udział we współwłasności nieruchomości. Wobec powyższego złożyła skargę na pośrednika Jana K.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że pośrednik Jan K. wykonał szereg czynności sprawdzających, zbadał księgi wieczyste, potwierdził, że nikt nie jest zameldowany w mieszkaniu, sprawdził u zarządcy nieruchomości, że nie ma zaległości w opłatach oraz że nie ma umowy pomiędzy współwłaścicielami o sposobie użytkowania nieruchomości. Jednakże z żadnych dokumentów nie wynikało prawo do wyłącznego użytkowania przedmiotowego lokalu przez sprzedających. Jedynie sprzedający złożyli o tym oświadczenie. Natomiast inni właściciele udziałów w przedmiotowej nieruchomości nie potwierdzali tego faktu. Komisja podkreśliła, że zawieranie umowy przedwstępnej w tym stanie prawnym i faktycznym było ryzykowne. Biorąc pod uwagę cel klienta pośrednik nie powinien doprowadzać do zawarcia umowy przedwstępnej bez uprzedniego wyjaśnienia wielu kwestii, w tym m. in. prawo do wyłącznego użytkowania przedmiotowego lokalu przez sprzedających. Podczas gdy w istocie sprzedający mieli prawo do dysponowania udziałem we współwłasności bez prawa do użytkowania jednoznacznie określonego lokalu mieszkalnego.

Działania podjęte przez pośrednika Jana K. Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała za sprzeczne obowiązkami, określonymi w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

III. STANDARDY ZAWODOWE

Czy pośrednik jest zobowiązany do ujawniania swego statusu w anonsach prasowych i innych reklamach?

W ramach wykonywania czynności pośrednictwa pośrednik Jan K. wielokrotnie reklamował oferowane przez siebie nieruchomości bez ujawniania statusu pośrednika. Były to zarówno anonse prasowe w postaci „sprzedam nieruchomość”, jak i ogłoszenia zamieszczone w portalach internetowych reklamujące nieruchomości do sprzedaży.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. przyznał, że fakt ten miał miejsce. Co więcej, nie widział niczego nagannego w swoim postępowaniu. Pośrednik stwierdził, że nie miał obowiązku informowania o tym, iż ofertę zamieszcza biuro nieruchomości, a nie osoba prywatna. Pośrednik uważał, iż reklamy i anonse prasowe nie stanowią czynności pośrednictwa.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, iż pośrednik Jan K. swym postępowaniem naruszył dyspozycję § 20 standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami (Dz. Urz. Min. Infr. Nr 6, poz. 37 z 2005 r.), który stanowi, że pośrednik jest zobowiązany zawsze ujawnić status pośrednika przy wykonywaniu czynności pośrednictwa. Nie ulega również wątpliwości, że wszelkie reklamy i anonse prasowe dotyczące nieruchomości oferowanych przez biuro pośrednictwa należy bezwzględnie zaliczyć do czynności pośrednictwa. Czynności pośrednictwa zostały zdefiniowane w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ten sposób, że pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na zawodowym wykonywaniu czynności zmierzającym do zawarcia przez inne osoby umów m. in. nabycia lub zbycia praw do nieruchomości. Poprzez

reklamę nieruchomości biuro poszukuje osoby zainteresowanej jej nabyciem, a więc działa na rzecz i w interesie reprezentowanego przez siebie zamawiającego.

Komisja podkreśliła, że reklamowanie nieruchomości do sprzedaży bez ujawniania statusu pośrednika wprowadza w błąd potencjalnych kupujących. Dzwoniąc na telefon podany w reklamie, są przekonani, iż dzwonią bezpośrednio do sprzedającego – osoby prywatnej. Pośrednicy powinni uszanować, że nie każdy kupujący wyraża chęć korzystania z usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Wniosek: Zamieszczanie ofert nieruchomości w prasie lokalnej i innych środkach masowego przekazu stanowi czynność pośrednictwa. Wykonując tego typu czynności zawodowe pośrednik powinien zawsze ujawniać status pośrednika.

Czy pośrednikowi wolno ogłaszać, że wykonuje usługę pośrednictwa bez wynagrodzenia?

Pośrednik Jan K., reklamując do sprzedaży w prasie i w internecie niektóre z nieruchomości posiadanych w swojej ofercie, umieszczał przy nich adnotacje o następującej treści: „kupujący nie płaci prowizji”.

W trakcie postępowania pośrednik Jan K. wyjaśnił, że powyższa adnotacja dotyczy ofert sprzedaży nieruchomości, co do których zawarł ze sprzedającymi umowy pośrednictwa o tzw. charakterze bezpośrednim.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. poprzez swe działania naruszył § 24 standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami (Dz. Urz. Min. Infr. Nr 6, poz. 37 z 2005 r.). Zgodnie z brzmieniem tego przepisu pośrednikowi nie wolno oferować usług pośrednictwa, przedstawiając je jako wolne od wynagrodzenia, co nie wyklucza pobierania wynagrodzenia wyłącznie od jednej strony transakcji. Treść cytowanego przepisu wyraźnie wyłącza zatem możliwość umieszczania w reklamach adnotacji, iż kupujący nie płaci prowizji. Sformułowanie takie może sugerować klientom, iż usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami mogą być wolne od wynagrodzenia, co niewątpliwie „psuje” rynek usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. Stosowanie przez pośredników umów o tzw. charakterze bezpośrednim nie usprawiedliwia reklamowania usług pośrednictwa jako wolnych od wynagrodzenia. W umowach bezpośrednich klient kupujący formalnie nie płaci prowizji swojemu pośrednikowi, jednak w rzeczywistości jest ona ukryta w cenie sprzedawanych nieruchomości. Jeśli zatem pośrednik chce reklamować ofertę nieruchomości w systemie sprzedaży bezpośredniej i zachęcić klienta do jej zakupu, powinien sformułować reklamę inaczej.

Wniosek: Pośrednik nie powinien, reklamując swoje usługi, umieszczać adnotacji „kupujący nie płaci prowizji”, gdyż naraża się na odpowiedzialność zawodową.

IV STARANNE DZIAŁANIE

Jak pośrednik powinien dbać o interesy swego klienta?

Pośrednik Jan K. reklamował ofertę sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w miejscowości W. Zainteresowanie zamieszczoną przez pośrednika ofertą wyraziła Agnieszka D. Agnieszka D. poprosiła pośrednika o sprawdzenie księgi wieczystej nieruchomości.

Pośrednik stwierdził, że „chyba wszystko jest w porządku”, choć pośrednik nie znał nawet numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

W skardze skierowanej do organu przeciwko pośrednikowi klientka zarzuciła, że pośrednik nie zadbał należycie o jej interesy. W szczególności skarżąca podniosła, że brak wiedzy pośrednika o stanie prawnym mieszkania mógł narazić ją na znaczną szkodę majątkową.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. wyjaśnił, że przy przyjmowaniu do sprzedaży nieruchomości nie otrzymał od osoby oferującej żadnych dokumentów do wglądu. Nie sporządził opisu oferowanej nieruchomości. Dodał również, że nigdy nie bada stanu prawnego nieruchomości przyjmowanych do sprzedaży, gdyż nie ma na to czasu. Jego zdaniem dokumenty dotyczące stanu prawnego nieruchomości powinien sprawdzić notariusz podczas spisywania umowy, a nie pośrednik.

W świetle powyższych faktów Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. nie dopełnił obowiązku zbadania stanu prawnego nieruchomości. Oparcie się jedynie na ustnych twierdzeniach osoby oferującej nieruchomość do sprzedaży w sposób ewidentny kłóci się z obowiązkami nałożonymi na pośrednika przez art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przewiduje, że pośrednik jest zobowiązany do wykonywania czynności pośrednictwa zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardów zawodowych, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz zasadami etyki zawodowej. Jest on także zobowiązany do kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje te czynności.

Tymczasem pośrednik Jan K., nie weryfikując danych o stanie prawnym nieruchomości uzyskanych od osoby oferującej lokal, naraża się na to, że może wprowadzić w błąd swoich klientów, którym będzie je przekazywał. Z kolei klient, działając pod wpływem błędu, który spowodował pośrednik może ponieść szkodę majątkową, często znacznej wartości. Tym samym pośrednik poprzez swoje zaniedbania nie tylko naraża na szkodę klienta, ale również samego siebie na odpowiedzialność majątkową.

Wniosek: Pośrednik, reprezentując interesy klienta, powinien zadbać o sprawdzenie tego, co mu oferuje. Zbadanie stanu prawnego nieruchomości stanowi obowiązek pośrednika, świadczący o jego profesjonalizmie.

Jak pośrednik powinien dbać o interesy swojego klienta?

Pośrednik Jan K. reklamował do sprzedaży mieszkanie położone w miejscowości W. Pośrednik nie miał podpisanej umowy pośrednictwa przy sprzedaży ww. mieszkania. Przedmiotowa oferta została przyjęta do bazy danych pośrednika telefonicznie, bez uprzedniego obejrzenia i sprawdzenia stanu prawnego. Pośrednik odpowiedział na anons prasowy właściciela mieszkania. Z właścicielem nieruchomości nie podpisał umowy pośrednictwa, miał jedynie zgodę właściciela na oferowanie nieruchomości wyrażoną telefonicznie. Na podstawie takiej zgody przyjął ofertę i ogłaszał w środkach masowego przekazu.

W sprawie przedmiotowej oferty zadzwoniła Celina Z., która wyraziła chęć obejrzenia mieszkania. Pracownik pośrednika umówił się na prezentację nieruchomości. Tuż przed prezentacją doszło do podpisania umowy pośrednictwa, na mocy której Celina Z. zleciła pośrednikowi wyszukiwanie do kupna odpowiedniego mieszkania. Dzień po prezentacji nieruchomości pracownik pośrednika zawarł z właścicielem nieruchomości umowę pośrednictwa.

Po kilku dniach Celina Z. wyraziła chęć nabycia obejrzanego mieszkania. Biuro przesłało jej wzór umowy przedwstępnej drogą faksową. Pośrednik nie brał czynnego udziału

w dalszych etapach nabycia własności mieszkania. Pośrednik nie uczestniczył w podpisaniu umowy przedwstępnej, ani ostatecznej. Jak sam określił w swoich wyjaśnieniach, strony wzięły sprawy w swoje ręce. Bez udziału pośrednika strony sfinalizowały transakcję. Pośrednik wystawił stronom fakturę za wykonaną usługę. Celina Z. zapłaciła pośrednikowi część prowizji, uznając, że reszta nie należy się pośrednikowi. Pośrednik wystąpił na drogę sądową o zapłatę pozostałej części prowizji.

W konsekwencji Celina Z. złożyła skargę na pośrednika, zarzucając pośrednikowi brak profesjonalizmu, arogancję i karygodne zaniedbania w działaniu. Ponadto wskazała, że pracownik biura, umawiając się na spotkanie z nią, nie posiadał żadnej wiedzy na temat oferowanego mieszkania i nie zawarł umowy pośrednictwa z właścicielem nieruchomości.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. stwierdził, że praktykuje w swoim biurze reklamowanie ofert bez podpisania uprzednio umowy pośrednictwa. Jest to działanie standardowe w jego biurze. W ofercie swojego biura posiada około kilkunastu tysięcy ofert. Oferty sprzedaży nieruchomości są przyjmowane telefonicznie, na podstawie oświadczeń domniemanych właścicieli. Nie sprawdza ich stanu prawnego do czasu zawarcia umowy, przed prezentacją z klientem nie ogląda nieruchomości. Biuro nie bierze zwykle udziału w czynnościach związanych z przekazaniem mieszkania.

Na podstawie analizy powyższego stanu faktycznego Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. w swych działaniach dopuścił się naruszenia art. 181 ust. 1 w związku z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W niniejszej sprawie pośrednik Jan K. przez okres kilku miesięcy wykonywał czynności pośrednictwa na rzecz właściciela nieruchomości poprzez zamieszczanie ogłoszeń prasowych o sprzedaży nieruchomości, bez uprzedniego zawarcia umowy pośrednictwa. Co prawda umowa pośrednictwa została zawarta później, następnego dnia po obejrzeniu przez zainteresowaną Celinę Z. mieszkania, lecz nie zmienia to faktu wykonywania przez pewien okres czynności pośrednictwa bez zawarcia umowy pośrednictwa w formie pisemnej, co jest sprzeczne z art. 180 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodać również należy, iż pośrednik oświadczył, że praca bez podpisanej umowy pośrednictwa jest w jego biurze standardem, co zdaniem Komisji, należy uznać za praktykę szczególnie karygodną.

Ponadto Komisja stwierdziła, że pośrednik Jan K. przedstawiał swoim klientom oferty, co do których nie sprawdzono uprzednio ich stanu prawnego, ani nie dokonano ich oględzin. Oparcie się jedynie na ustnych twierdzeniach osoby oferującej nieruchomość do sprzedaży w sposób ewidentny kłóci się z obowiązkiem dołożenia przez pośrednika należytej staranności. Pośrednik, nie weryfikując danych uzyskanych od osoby oferującej lokal, naraża się na to, iż może wprowadzić w błąd swoich klientów, którym będzie przekazywał te informacje. Tym samym uznać należy, iż pośrednik swym postępowaniem uchybił zasadzie szczególnej staranności, określonej w art. 181 ust. 1 ustawy. Naruszył on także wyrażoną w tym przepisie zasadę ochrony interesu osób, na rzecz których wykonuje czynności pośrednictwa.

Jak powinny wyglądać kontakty pośrednika z klientem w czasie realizacji umowy pośrednictwa tak, aby klient był zadowolony?

Klient zarzucił pośrednikowi Janowi K., że kontaktował się z nim za pomocą telefonu komórkowego, używając do tego SMS-ów. Zdaniem skarżącego nie wszystkie SMS-y do niego docierały. Klient twierdził, że kontakty z pośrednikiem powinny odbywać się w formie pisemnej z użyciem tradycyjnych środków przekazu. Klient nie poniósł żadnych strat, bowiem transakcja doszła do skutku. Prawdopodobnym powodem skargi była chęć wykazania uchybień pośrednika, tak aby pomniejszyć jego wynagrodzenie.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pomimo braku odpowiedniego zapisu w umowie pośrednictwa, dopuszczalne są wszystkie formy kontaktu z klientem jakie umożliwiała dzisiejsza technika. Komisja zasugerowała pośrednikowi umieszczenie w niej odpowiedniego zapisu.

V. DZIAŁANIE NIEZGODNE Z PRZEPISAMI PRAWA

„Sprzedaż” – „użyczenie” licencji zawodowej

W styczniu 2003 roku pośrednik Jan K. zawarł umowę o pracę z biurem nieruchomości ANNA. Został zatrudniony jako „*pośrednik licencjonowany nr xxx – doradca*” na ¼ etatu z wynagrodzeniem 700zł plus premia uznaniowa. Pośrednik Jan K. mieszka na stałe w miejscowości oddalonej od siedziby biura o około 200 km. Licencję pośrednika uzyskał w roku 2000. Do czasu zatrudnienia w biurze nieruchomości ANNA pośrednik nie prowadził działalności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, ani też nie był nigdzie zatrudniony. Właścicielki Biura nie posiadały licencji pośrednika przez cały okres zatrudniania pośrednika.

W sierpniu 2003 roku Agnieszka T. zawarła z biurem nieruchomości ANNA umowę pośrednictwa. Chciała kupić mieszkanie lub dom. W okresie od podpisania umowy pośrednictwa zamawiająca Agnieszka T. oglądała siedem lokali zaprezentowanych przez Biuro. Ostatecznie zdecydowała się nabyć jedno z zaprezentowanych mieszkań. W biurze nieruchomości zawarto umowę przedwstępną kupna nieruchomości. W umowie tej wskazano, że mieszkanie ma 32,6 m². Zawarcie umowy sprzedaży miało nastąpić w kwietniu 2004 roku. W trakcie odczytywania aktu okazało się, że mieszkanie ma powierzchnię 30,6m². Klientka oczekiwała wyjaśnienia tej rozbieżności. Na jej pytanie jedna z właścicielek biura odpowiedziała, że przedmiotem umowy jest mieszkanie a nie ilość metrów. Do zawarcia umowy nie doszło. W żadnym etapie świadczenia usług pośrednictwa pośrednik Jan K. nie uczestniczył. Klientka była przekonana, że numer licencji, którym posługiwało się biuro ANNA, należy do jednej ze współwłaścicielek biura. Ze zdziwieniem stwierdziła, że licencja nr xxx należy do pośrednika X, którego nigdy nie widziała w biurze. Klientka biura złożyła skargę na pośrednika, zarzucając mu brak nadzoru i tolerowanie niekompetencji pracowników biura.

Na podstawie całości akt sprawy Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała, że pośrednik Jan K. swym postępowaniem naruszył przepis art. 181 ust. 1 w związku z art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pośrednik Jan K. dopuścił do tego, że czynności pośrednictwa były wykonywane całkowicie samodzielnie przez właścicielki Biura, nie mające licencji. Co więcej podejmowały one i wykonywały czynności, których zazwyczaj również pośrednik nie powinien przeprowadzać, takie jak na przykład opracowanie dla klienta umowy przedwstępnej.

Obraz funkcjonowania Biura wyłaniający się z zebranego w sprawie materiału dowodowego, przede wszystkim skargi klientki, formularzy i druków pism, także oświadczeń pośrednika i dwóch właścicielek Biura, wskazuje, że podejmowane na rzecz klientów działania nie były właściwe.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wnioskuje o zastosowanie wobec pośrednika kary dyscyplinarnej w postaci zawieszenia licencji zawodowej. Zdaniem Komisji jest to kara adekwatna do znacznej szkodliwości postępowania pośrednika. Pośrednik Jan K. od samego początku swojej „pracy” w biurze ANNA godził się na fikcyjność swojego zatrudnienia. Nie podejmował także żadnych czynności, które zmierzałyby do zapewnienia odpowiednich standardów wykonywania czynności pośrednictwa. Stan ten trwał długo.

Pośrednik Jan K. akceptował braki występujące w czynnościach podejmowanych przez właścicielki firmy. Dopuszczył do ciągłego wykonywania czynności pośrednictwa przez osoby, które samodzielnie tych działań nie powinny realizować. Czynności pośrednictwa były wykonywane przez właścicielki Biura bez żadnego nadzoru ze strony pośrednika. Co więcej podejmowały one i wykonywały czynności, których zazwyczaj również pośrednik nie powinien przeprowadzać, takie jak na przykład opracowanie dla klienta umowy przedwstępnej.

Ponadto Komisja zwróciła uwagę na to, że pośrednik Jan K. nadzorował pracę swoich pracodawców. Zdaniem Komisji jest to sytuacja kuriozalna, bowiem w przypadku sprawowania nadzoru powinien zachodzić stosunek podległości, co w przedmiotowej sprawie nie zostało zachowane

„Sprzedaż” – „użyczenie” licencji zawodowej

Pośrednik Jan K. prowadził własne biuro nieruchomości. Jednocześnie zawarł w 2002 roku umowę o współpracy, gdzie udzielił „*zezwolenia do wykonywania czynności pośrednictwa do zawarcia umów:*

1. *Nabycia lub zbycia praw do nieruchomości.*
2. *Nabycia lub zbycia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego lub prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej.*
3. *Najmu lub dzierżawy nieruchomości*

Pani Joannie K. zamieszkałej (...), właścicielce Biura Nieruchomości, prowadzącej działalność pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Powyższa umowa została zawarta na czas oznaczony. Po upływie tego okresu zawarto kolejną umowę z tym że na czas nieoznaczony. W oparciu o powyższe umowy Joanna K., nie posiadająca licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami, wykonywała czynności pośrednictwa na rzecz zamawiających, posługując się w tym celu licencją zawodową pośrednika Jana K.

W 2003 roku przedsiębiorca Joanna K. zawarła umowę pośrednictwa przy kupnie nieruchomości z Aliną B. W wyniku realizacji umowy pośrednictwa doszło do zawarcia, przy udziale przedsiębiorcy, umowy przedwstępnej kupna nieruchomości. W umowie tej ogólnie opisano nieruchomość (nie wskazano m. in. hipoteki ciężącej na nieruchomości) oraz błędnie wpisano numer księgi wieczystej. O obciążeniu nieruchomości przedsiębiorca Joanna K. dowiedziała się po podpisaniu umowy przedwstępnej. Z inicjatywy Joanny K. podpisano aneks do umowy przedwstępnej, gdzie zwiększono kwotę zadatku, aby sprzedający regulował sprawę zadłużenia. Po uporządkowaniu dokumentów dotyczących nieruchomości zawarto umowę właściwą. Przedsiębiorca Joanna K. wystawiła kupującej fakturę za wykonaną usługę. Kupująca próbowała negocjować kwotę należnej prowizji. Przedsiębiorca nie wyraził chęci obniżenia kwoty wynagrodzenia.

Wkrótce kupująca ustaliła, że Joanna K. nie posiada licencji zawodowej pośrednika w obrocie nieruchomościami i złożyła do inspekcji handlowej skargę na nielegalne działanie przedsiębiorcy. W odpowiedzi uzyskała informacje o zawartej umowie przez przedsiębiorcę Joannę K. z pośrednikiem Janem K. Wobec powyższego złożyła skargę na Jana K. W uzasadnieniu stwierdziła, że pośrednik Jan K. nie nadzorował pracy przedsiębiorcy Joanny K., bowiem gdyby to zrobił, wiedziałby jak wiele błędów zostało popełnionych w realizacji zawartej przez nią umowy pośrednictwa.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan K. stwierdził, że nie dopatrywał się uchybień w pracy przedsiębiorcy Joanny K., skoro doszło do zakupu nieruchomości przez skarżącą. Podkreślił, że pretensje skarżącej wynikają z faktu niezapłacenia prowizji.

Pośrednik wskazał, że Joanna K. ukończyła kurs kwalifikacyjny i była w trakcie odbywania praktyki zawodowej.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej zbadała sposób wykonywania nadzoru nad czynnościami wykonywanymi przez przedsiębiorcę Joannę K. Komisja podkreśliła, że zgodnie z art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami pośrednik Jan K. ponosi odpowiedzialność za wykonane przez Joannę K. czynności.

Komisja uznała, że postępowanie pośrednika Jana K. jest sprzeczne z art. 180 ust. 2 w związku z art. 179 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pośrednik mimo zawartej umowy o współpracy nie sprawował nadzoru, nie interesował się tym w jaki sposób czynności pośrednictwa wykonuje przedsiębiorca Joanna K. Wina pośrednika Jana K. przejawiała się przede wszystkim w firmowaniu swoją licencją pracy przedsiębiorcy, prowadzącego działalność z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, którego właścicielką jest Joanna K. Jan K. swym postępowaniem akceptował sytuację, gdy bez jakiegokolwiek nadzoru ze strony pośrednika, faktyczne czynności pośrednictwa wykonywała Joanna K., osoba nie posiadająca licencji zawodowej. W sytuacji, gdy ustawodawca zastrzegł prawo wykonywania czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami wyłącznie dla osób posiadających odpowiednie kwalifikacje i przygotowanie zawodowe z zakresu obsługi rynku nieruchomości, potwierdzone nadaniem stosownej licencji zawodowej, działania pośrednika miały na celu ominięcie przepisów prawa.

Logicznym następstwem zaniedbań pośrednika na etapie sprawowania nadzoru było niewłaściwe świadczenie czynności pośrednictwa w przypadku skarżącej. Pośrednik nie może doprowadzić do sytuacji, że po podpisaniu umowy przedwstępnej wychodzą na jaw okoliczności utrudniające lub uniemożliwiające zawarcie umowy właściwej, o których pośrednik mógł się dowiedzieć, kierując się zasadą szczególnej staranności właściwej dla zawodu pośrednika, o której mowa w art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Komisja podkreśliła, że pośrednik Jan K. w pełni akceptował poczynania Joanny K., nie dopatrując się żadnych nieprawidłowości w sposobie prowadzenia sprawy skarżącej. Na podkreślenie zasługuje fakt, że ukończenie kursu kwalifikacyjnego na licencję pośrednika w obrocie nieruchomościami nie uprawnia do samodzielnego wykonywania czynności pośrednictwa, co miało miejsce w przedmiotowej sprawie.

Brak właściwego nadzoru ze strony pośrednika

Pośrednik Jan Z. wykonuje czynności pośrednictwa w biurze nieruchomości, którego właścicielką jest małżonka pośrednika. Jest jedyną osobą posiadającą licencję pośrednika w obrocie nieruchomości. W biurze jest zatrudnionych kilka osób, pracujących pod nadzorem pośrednika Jana K.

W kwietniu 2003 roku pośrednik Jan Z., w imieniu przedsiębiorcy, zawarł z Jadwigą K. umowę pośrednictwa przy zamianie lokalu mieszkalnego. Jadwiga K. wraz z mężem byli najemcami lokalu nr 10 przy ulicy Prusa w miejscowości W. Realizacją umowy pośrednictwa zajął się pracownik biura. W wyniku działań biura doszło do zawarcia przedwstępnej umowy zamiany. Umowa ta dotyczyła zamiany lokalu mieszkalnego nr 10 przy ulicy Prusa na lokal nr 2 przy ulicy Słowackiego. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Jadwiga K. zrezygnowała. Mając zastrzeżenia do pracy wykonanej przez biuro nieruchomości, złożyła skargę na działania biura. Skarżąca wskazała, że najemcą lokalu przy ulicy Słowackiego nie była Grażyna P., z którą skarżąca zawarła umowę przyrzeczoną, lecz jej ojciec Antoni P.

W trakcie postępowania wyjaśniającego pośrednik Jan Z. stwierdził, że nie uczestniczył w realizowaniu umowy pośrednictwa. Wszystkie czynności wykonywał pracownik biura, który nie pracuje już w biurze.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej ustaliła, że czynności pośrednictwa w przedmiotowej sprawie wykonywał pracownik biura, w tym pokazywał nieruchomości, był obecny przy dokonywaniu ustaleń co do warunków zamiany, spisywał umowę przedwstępną zamiany, a nawet przedstawił skarżącej sposób na uzyskanie premii gwarancyjnej z PKO BP przy zamianie mieszkań. Osoba, obsługująca skarżącą, nie posiadała licencji pośrednika w obrocie nieruchomościami i zgodnie z art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami odpowiedzialność za wykonane przez nią czynności ponosi pośrednik Jan Z.

Pośrednik Jan Z. nie podjął działań zmierzających do uzyskania potwierdzenia umowy pośrednictwa przez męża skarżącej. Pośrednik nie poczynił żadnych ustaleń, czy Jadwiga K. jest jedynym najemcą lokalu przy ul. Prusa. Nie sprawdził tytułu prawnego skarżącej do lokalu mieszkalnego przy ulicy Prusa, tym samym nie ustalił kto jest właścicielem nieruchomości i na jaki okres została zawarta umowa najmu. Analogicznie pośrednik postąpił w przypadku lokalu, położonego przy ulicy Słowackiego. Gdyby bowiem dokonał powyższych ustaleń wówczas oczywistym byłoby, że gmina nie zawarła umowy najmu z Grażyną P. (która podpisała umowę przedwstępną zamiany), lecz z jej ojcem Antonim P. Pośrednik Jan Z. znałby również wysokość zadłużenia z tytułu opłat czynszowych najemcy lokalu przy ul. Słowackiego. Pośrednik uznał się za zwolnionego z obowiązku zbadania stanu prawnego obydwu nieruchomości na mocy § 11 umowy pośrednictwa gdzie stwierdzono, że pośrednik nie ponosi odpowiedzialności z tytułu niezgodności stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, gdyż opiera się na informacjach uzyskanych od klientów.

Powyższy zapis w umowie pośrednictwa i postępowanie pośrednika polegające na nie zbadaniu stanu prawnego nieruchomości, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej uznała za naruszenie zasady szczególnej staranności właściwej dla zawodowego charakteru czynności pośrednictwa zawartej w przepisie art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 46 z 2000 roku, poz. 543 z późn. zm.).

Skutkiem braku staranności było w dalszej kolejności sporządzenie nieprawidłowej umowy przedwstępnej zamiany lokali mieszkalnych. Stronami tej umowy powinni być skarżąca Jadwiga K. z mężem oraz Antoni P., a nie Joanna K. i Grażyna P. W umowie nie zaznaczono, że Grażyna P. działa w imieniu i na rzecz ojca, nie załączono również stosownego pełnomocnictwa. Ponadto w umowie znalazł się nieprawdziwy zapis, że lokal przy ulicy Słowackiego jest wolny od wszelkich obciążeń finansowych i praw osób trzecich.

Komisja uznała, że pośrednik Jan Z. swym działaniem naruszył standardy zawodowe, stanowiące, iż pośrednik powinien postępować w taki sposób, aby nie powodować szkody dla swojego klienta, winien być lojalny wobec zamawiającego i nie zawieść pokładanego w nim zaufania, chronić interesy swoich klientów z uwzględnieniem zasady równego traktowania wszystkich stron transakcji, a przede wszystkim winien dążyć do eliminowania w swoim otoczeniu praktyk sprzecznych z przepisami prawa i uchybiającym godności zawodu.

Wnioskując o orzeczenie wobec pośrednika Jana Z. kary dyscyplinarnej Komisja wzięła pod uwagę brak właściwego nadzoru, o którym mowa w art. 180 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nad czynnościami wykonanymi przez pracownika biura. Brak nadzoru ze strony pośrednika doprowadził w dalszej części do karygodnych błędów w wykonywaniu czynności pośrednictwa na rzecz skarżącej przejawiający się przede wszystkim w nie zbadaniu stanu prawnego nieruchomości, zaangażowanych w transakcję zamiany. Komisja uwzględniła duże lekceważenie interesów osób zamawiających czynności pośrednictwa oraz nieposzanowanie obowiązujących przepisów prawa.

Niezgodne z przepisami pobieranie „zabezpieczeń finansowych” transakcji

Pośrednik reklamował do sprzedaży dom położony w miejscowości X. Po kilku miesiącach pośrednik znalazł chętnego do jego nabycia. Pośrednik zorganizował spotkanie

stron w biurze nieruchomości, podczas którego doszło do podpisania umowy przedwstępnej. W umowie zapisano m.in., że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedający doprowadzi do wykreślenia w księdze wieczystej hipotekę obciążającą prawo własności nieruchomości. Ponadto kupujący zapłacił kwotę 50.000 zł tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży. Kwota ta zgodnie z umową nie została jednak przekazana sprzedającemu, lecz pośrednikowi do depozytu prowadzonego w jego biurze.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej jednak nie doszło, gdyż sprzedający nie doprowadził do wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej. W związku z powyższym kupujący złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i zażądał od pośrednika zwrotu wpłaconego zadatku. Pośrednik odmówił zwrotu pieniędzy argumentując, iż jedynie sąd cywilny może ocenić, czy kupujący miał prawo odstąpić od umowy.

Komisja Odpowiedzialności Zawodowej stanęła na stanowisku, że pośrednik przyjmując do depozytu kwotę zadatku przekroczył zakres uprawnień, jakie przepisy prawa przyznają naszej grupie zawodowej. Po pierwsze należy zwrócić uwagę, iż pośrednik nie może przyjmować na siebie zadań, które są zastrzeżone dla banków. Nie ma on stosownych uprawnień, aby być depozytariuszem kwot pieniężnych, które przekazują sobie strony transakcji. Ponadto trzeba zauważyć, iż w niniejszej sytuacji pośrednik sam postawił siebie w trudnej sytuacji, gdyż zaistniał spór o to, komu należy zwrócić sporną sumę pieniężną. Pośrednik naraził się tym samym na możliwość wniesienia przez jedną ze stron umowy powództwa przeciwko niemu o zwrot sumy pieniężnej lub doniesienia do prokuratury.

Dodać również należy, iż przekazanie pieniędzy w umowie przedwstępnej bezpośrednio pośrednikowi, a nie stronie sprzedającej kłóci się z samą koncepcją zadatku. Pośrednik jest bowiem osobą trzecią, a nie stroną transakcji. W tej sytuacji przekazanie pieniędzy pośrednikowi w ogóle nie ma charakteru zadatku, gdyż nie spełnia dyspozycji z art. 394 Kodeksu cywilnego. W związku z tym pośrednik poprzez swoje działanie wprowadził w błąd strony transakcji, co kłóci się z zasadą kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje czynności pośrednictwa (art. 181 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Umowa przedwstępna sprzedaży a rola pośrednika przy jej przygotowaniu

Pośrednik Jan K. zajmował się sprzedażą nieruchomości położonej w X. Doprowadził do skojarzenia stron transakcji i ustalenia warunków sprzedaży nieruchomości. Następnie doszło do podpisania umowy przedwstępnej w formie pisemnej w biurze pośrednika. Pośrednik sam sporządził umowę, co zostało potwierdzone w jej ostatnim artykule, gdzie stwierdzono: „umowa została przygotowana przez biuro pośrednictwa Y i zawarta w siedzibie pośrednika”. Przy zawarciu umowy kupujący wręczył sprzedającemu kwotę 100.000 zł, co zostało w niej zapisane.

Po pewnym czasie okazało się, iż sprzedający odstąpił od umowy przedwstępnej i odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej. W tej sytuacji kupujący wystąpił z roszczeniem przeciw sprzedającemu o zapłatę kwoty 200.000 zł. Uzasadnił to tym, że zapłacona przez niego kwota miała charakter zadatku, a zatem po odstąpieniu sprzedającego od umowy przedwstępnej na mocy art. 394 § 1 k.c. może on domagać się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Sąd cywilny uwzględnił roszczenie kupującego tylko w części i zasądził na jego rzecz kwotę 100.000 zł jako zwrot sumy pieniężnej wpłaconej przy umowie przedwstępnej. Sąd uzasadnił, iż strony w umowie przedwstępnej nie określiły, iż suma pieniężna zapłacona przy umowie ma mieć charakter zadatku, w związku z powyższym należy ją traktować jedynie jako zaliczkę.

Rozczarowany rozstrzygnięciem sądu klient kupujący złożył skargą na pośrednika, gdyż jego zdaniem nie zabezpieczył on należycie jego interesów w umowie przedwstępnej.

Komisja rozstrzygając sprawę dokonała analizy roli pośrednika przy zawieraniu umów przedwstępnych sprzedaży. Przede wszystkim stwierdzić należy, że przygotowanie umowy przedwstępnej nie należy do obowiązków pośrednika, gdyż wykracza poza zakres jego kompetencji (chyba że jednocześnie pośrednik jest adwokatem lub radcą prawnym). Rolą pośrednika jest natomiast dokonywanie szeregu czynności faktycznych określonych przykładowo w § 17 standardów zawodowych pośredników w obrocie nieruchomościami. Zgodnie z nim rola pośrednika polega na gromadzeniu i udzielaniu informacji potrzebnych do zawarcia przez inne osoby umów wymienionych w art. 180 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie warunków ekonomiczno-rynkowych i sposobu realizacji zamówionej usługi, podejmowaniu czynności zmierzających do wyszukania kontrahenta, kojarzeniu stron, aranżowaniu oględzin nieruchomości oraz na życzenie klienta, na udziale w negocjacjach, pomocy przy finalizacji transakcji poprzez podjęcie czynności organizacyjnych, chyba, że umowa stanowi inaczej.

Analiza powyższego przepisu wskazuje wyraźnie, że pośrednik powinien zapewnić klientowi głównie pomoc **organizacyjną** przy finalizacji transakcji. W jej ramach powinien poinformować klientów o możliwych formach zawarcia umowy przedwstępnej (notarialna lub zwykła pisemna) i o skutkach jakie ze sobą niosą. Ponadto powinien pomóc klientowi w zgromadzeniu dokumentów potrzebnych dla zawarcia umowy przedwstępnej. Natomiast samo przygotowanie umowy przedwstępnej wykracza poza zakres czynności pośrednictwa, gdyż należy już do zakresu obsługi prawnej, do której pośrednicy co do zasady nie są upoważnieni. Zadanie to należy powierzyć innym podmiotom profesjonalnym, takim jak adwokaci i radcy prawni, gdyż leży to w zakresie ich kompetencji. Wtedy za ewentualne błędy w sporządzonej umowie przedwstępnej będzie odpowiadał zawodowo i odszkodowawczo prawnik, a nie pośrednik.

Nie można oczywiście wykluczyć sytuacji, gdy pośrednik jest jednocześnie prawnikiem. Wtedy oczywiście może przygotować dla klientów umowę przedwstępną. Musi jednak pamiętać, że większy zakres przyjętych na siebie obowiązków niesie za sobą zwiększony zakres odpowiedzialności. Warto zatem zastanowić się, czy pośrednik powinien brać na siebie dodatkowe obowiązki.

W praktyce każdego biura nieruchomości zdarzają się sytuacje, kiedy klienci oczekują od pośredników przygotowania umów przedwstępnych w formie zwykłej pisemnej. W takiej sytuacji pośrednik, który nie posiada stosownych uprawnień, bądź po prostu nie chce zwiększać zakresu swych obowiązków, powinien ograniczyć się do przekazania klientom stosownych wzorów umów. W żadnym wypadku nie powinien przy tym wpisywać do treści umowy zdania, iż umowa została przez niego przygotowana.

Niedozwolone klauzule umowne w umowach pośrednictwa, wykorzystywanie niewiedzy klienta. Czy pośrednik jest zobowiązany do ujawniania swojego statusu w anonsach prasowych i innych formach reklamy. Wyłudzenie wynagrodzenia. Czy ustawodawca przewiduje możliwość pobicia klienta? Jak pośrednik powinien dbać o interesy swojego klienta?

Klient skontaktował się z Biurem Nieruchomości X należącym do pośrednika Wandy W. Zadzwoił tam z pytaniem o jedną, konkretną ofertę domu do zakupu. Poinformowano go, że musi przybyć do biura, aby podpisać umowę pośrednictwa. Tego samego dnia udał się do biura. Był tam ze swoją znajomą. Rozmawiał z mężczyzną, który wtedy nie przedstawił się. Później okazało się, że był to mąż właścicielki Sławomir W. Sławomir W. udzielił klientowi informacji o ww. domu na sprzedaż. Klient zapytał się o warunki transakcji oraz o to czy w rozliczeniu za dom, może być uwzględnione jego mieszkanie. Otrzymał odpowiedź, że ze względu na okres promocji w firmie zapłaci zmniejszone wynagrodzenie, że umowa będzie

bez klauzuli wyłączności oraz, że firma nie pobiera żadnych opłat rejestracyjnych. Dostał do przeczytania egzemplarz umowy z takimi warunkami. Następnie podpisał dwa egzemplarze umowy. Jak się później okazało jedna była to umowa na sprzedaż mieszkania, druga na zakup domu. W momencie podpisywania, nie poinformowano go o tym. Po podpisaniu umowy wypełniał kartę klienta – informację o swoim mieszkaniu. Podpisał także in blanco osiem kart klienta kupującego. Powiedziano mu, że to dla jego wygody, aby można telefonicznie przekazywać mu oferty. Przez cały ten czas obsługiwał go jedynie ten sam mężczyzna. Po wypełnieniu wszystkich druków powiedział mu, że to wszystko na ten dzień. Klient upomniał się wtedy o swój egzemplarz umowy. Z początku nie chciano go wydać, a później mężczyzna przekazał egzemplarz bez podpisu klienta. Po powrocie do domu klient przeczytał umowę i stwierdził, że różni się ona od tego, co otrzymał do przeczytania w biurze. Była to umowa na wyłączność, na czas do końca roku, z prowizją 3% i opłatą rejestracyjną w wysokości 50 zł. Następnego dnia udał się ponownie do siedziby firmy w towarzystwie ww. znajomej i wynajętych pracowników firmy ochrony. Zażądał wydania umowy. Sławomir W. odmówił zasłaniając się ochroną danych osobowych. Zachowywał się coraz bardziej niegrzecznie i agresywnie. W biurze była obecna Wanda W, właścicielka firmy. Wraz ze Sławomirem W. zmusili klienta do opuszczenia biura.

Kilka dni później klient złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy pośrednictwa. Po pewnym czasie jego adwokat przesłał do pośrednika pismo, w którym stwierdził, że umowa zawiera postanowienia nie uzgodnione z klientem indywidualnie i kształtujące jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. W związku z tym uznał, że nie jest on związana tymi postanowieniami, a także rozwiązuje umowę pośrednictwa.

Inny klient poszukiwał mieszkania dla swojej córki. Znalazł odpowiednie. W takiej sytuacji pilna stała się sprzedaż lokalu będącego własnością córki. Klient zamieszczał ogłoszenia w prasie, a także podpisał umowę z sześcioma biurami pośrednictwa.

Po kilku dniach od zamieszczenia ogłoszeń zadzwonił do niego pośrednik, który w tym momencie nie przedstawił się, że jest pośrednikiem. Powiedział, że chce kupić mieszkanie. Umówił się na jego oglądanie. W drugim terminie wizyta doszła do skutku. Wtedy też pośrednik ujawnił swój status. Klient nie był zainteresowany podpisaniem kolejnej umowy pośrednictwa. Oświadczył pośrednikowi, że zawarła już umowę z sześcioma biurami. Pośrednik przekonywał go jednak, że to nie szkodzi, a wręcz przeciwnie będzie poszerzeniem możliwości pozyskania kupca. Zapewnił również, że nie będzie to umowa z klauzulą wyłączności. Druk umowy był bardzo nieczytelny, co sprawiało klientowi kłopot. Zauważył jednak paragraf, który go zaniepokoił dotyczący obowiązku zapłaty wynagrodzenia, w przypadku samodzielnego pozyskania klienta. Pośrednik stwierdził, że jego firma ma tylko takie druki. Dopisał na końcu paragraf mówiący o tym, że zamawiający ma prawo zbyć lokal we własnym zakresie, bez ponoszenia kosztów prowizji dla agencji.

Przez kilka tygodni pośrednik skierował do klienta jednego ewentualnego kupującego, który nie mógł nabyć mieszkania ze względów finansowych. W tym samym dniu inne biuro pośrednictwa znalazło nabywcę, została podpisana umowa przedwstępna, a następnie umowa sprzedaży. Klient niezwłocznie powiadomił wszystkie firmy, z którymi miał podpisaną umowę pośrednictwa o fakcie sprzedaży. Niektóre biura chciały zobaczyć akt notarialny, lecz w większości wystarczające było podanie danych nabywcy. Po kilku tygodniach do klienta zadzwonił pracownik pośrednika z żądaniem uregulowania należności na rzecz firmy. Powiedział, że za każdy dzień zbędnej ofertacji należy się 20 zł plus odsetki w wysokości 1% dziennie od sumy 50 zł. Była to nie uiszczona opłata rejestracyjna. Klient pojechał natychmiast do pośrednika. Przekazał kopię aktu notarialnego i zapłacił wyliczoną kwotę. Odmówił żądaniu zapłaty prowizji. Tego samego dnia klient zadzwoniła do pośrednika. W trakcie rozmowy pośrednik zaprzeczył, aby klient wcześniej informował go o fakcie

podpisania umów z innymi pośrednikami. Dopisany punkt umowy zinterpretował z kolei w ten sposób, że dotyczył on tylko sprzedaży lokalu przez niego samego.

Kolejny klient poszukujący mieszkania zadzwonił na prywatne ogłoszenie z prasy. Okazało się, że jest to ogłoszenie pośrednika Wandy W. Mężczyzna, z którym rozmawiał oświadczył, że mają kilka ofert, które mogą spełniać jego oczekiwania. Klient spytał się o konieczność wniesienia z góry opłaty, a także poprosił o wyjaśnienie czy fakt, że ma już umowy z innymi biurami, może powodować dla niego jakieś konsekwencje finansowe. Odpowiedziano jej, że żadnych opłat na początku nie ma, jak i nie jest problemem jego współpraca z innymi biurami. Dlatego też udał się do biura pośrednika. Tam rozmawiał z pracownikiem. Potwierdził on wcześniejsze telefoniczne zapewnienia. Klient poprosił o egzemplarz umowy do przeczytania. Pracownik zrobił się wtedy nerwowy. Poganiał klienta, wskazywał, że są inni klienci w biurze i też czekają na oferty. Powiedział, że części postanowień i tak nie musi czytać, gdyż go nie dotyczą. W wyniku wywieranej presji klient podpisał umowę nie zapoznając się z jej treścią. Następnie pracownik z katalogu podał mu adresy sześciu lokali mieszkalnych. Po wyjściu z biura klient przeczytał umowę i stwierdził, że został wprowadzony w błąd, ponieważ jest to umowa z klauzulą wyłączności i obowiązkiem wniesienia opłaty rejestracyjnej. Jeden z punktów umowy stanowił, że wszystkie jej postanowienia zostały omówione i wynegocjowane przez obie strony. W rzeczywistości nie miało to miejsca. Klient sprawdził także aktualność podanych mu ofert. Okazało się, że tylko jedna jest wciąż w sprzedaży. Przez wiele tygodni nikt z firmy pośrednika ani razu nie skontaktował się z klientem.

Następny klient udał się do siedziby biura pośrednika Wandy W. w celu podpisania tam umowy dotyczącej pośrednictwa w sprzedaży mieszkania. Klienta zapewniono, że zawarta umowa pośrednictwa nie będzie zawierać klauzuli wyłączności. Klient już od roku próbował sprzedać mieszkanie należące do jego rodziców. W rozmowie z pośrednikiem poinformował go, że ma ważne umowy z innymi biurami oraz sam szuka kupca. Pośrednik Wanda W. powiedziała, że nie pobiera żadnej opłaty wstępnej a także, że fakt zawarcia wcześniej innych umów pośrednictwa nie ma znaczenia. Pośrednik pomimo tego, że klient nadmienił, że sprzedaje mieszkanie należące do rodziców, nie zażądał od niego stosownego pełnomocnictwa. Treść umowy pośrednictwa nie była przedmiotem negocjacji czy wyjaśnień ze strony pośrednika. W okresie od dnia podpisania umowy przez kilkanaście tygodni pośrednik nie skierowała do sprzedającego żadnego klienta. Sprzedający w końcu samodzielnie sprzedał mieszkanie o czy poinformował pośrednika. Chciał rozwiązać umowę pośrednictwa. Pośrednik nie zgodził się na to. Wtedy też poinformował, że należy się wpisowe, prowizja i odstępné. Dwa dni później pośrednik telefonicznie poinformował klienta, że ma chętnego na zakup mieszkania. W celu ostatecznego zakończenia relacji z pośrednikiem pojechał do niego ojciec klienta. Zawiózł kopię aktu notarialnego. Pobrano od niego 50 zł wpisowego. Kazano też napisać pełnomocnictwo dla klienta do zawarcie umowy pośrednictwa, którego to treść podyktowano mu. Jedyne egzemplarz pełnomocnictwa pozostał u pośrednika. Dopiero w dniu rozwiązania umowy pośrednik przekazał klientowi kopię umowy pośrednictwa i poinformował, że była to umowa z klauzulą wyłączności.

Sposób postępowania pośrednika Wandy W. wobec wszystkich ww. klientów był niewłaściwy. Dochodziło do stałego naruszania prawa i zasad etyki zawodowej. Nie ma przy tym znaczenia czy chodzi o działania samego pośrednika czy jego pracowników. On ma licencję zawodową i ponosi pełną odpowiedzialność za wszystko co dzieje się w firmie.

Wszyscy klienci – świadkowie w niniejszej sprawie byli wprowadzani w błąd co do zasad wykonywania usługi przez pośrednika. W rozmowach tak telefonicznych jak i bezpośrednich mówiono im, że pośrednik nie pobiera opłaty wstępnej, że umowy są bez klauzuli wyłączności. Nie wyjaśniano klientom treści umowy. Nie były prowadzone jakiegokolwiek negocjacje. Stosowane umowy były bardzo obszerne a napisane małym drukiem. Jeżeli nawet klient mógł się zapoznać z treścią umowy, to był to inny tekst, niż ten

dawany następnie do podpisania. Regułą było nie wydawanie klientom kopii umowy pośrednictwa. Stwarzano atmosferę pośpiechu i naciskano na szybkie podpisanie umowy.

Nagannym było też zamieszczanie przez pośrednika ogłoszeń o nieruchomościach, które klienci sprzedali sami lub z pomocą innego biura a pośrednik był o tym fakcie powiadomiony. Zapis w umowie pośrednictwa o „zbędnej ofertacji”, w połączeniu z ww. praktyką był wyraźnie obliczony na wyciągnięcie od klientów dodatkowych, nienależnych tak naprawdę pieniędzy. Nie było żadnego innego uzasadnienia zamieszczanie ogłoszeń mieszkań, które zostały już sprzedane.

Kolejną naganną praktyką było nie podawanie, tak w ogłoszeniach jak i w rozmowach telefonicznych z klientem, informacji, że kontaktuje się on z pośrednikiem.

Zupełnie nie dopuszczalne jest agresywne i aroganckie zachowanie się wobec klientów. Jest to okoliczność wskazana przez większość klientów a potwierdzona oświadczeniem niezależnego podmiotu agencji ochrony, której pracownicy byli przy podobnym zajściu obecni.

W świetle powyższego, Komisja Odpowiedzialności Zawodowej wniosowała o pozbawienie pośrednika Wandy W. licencji zawodowej z możliwością ubiegania się o ponowne jej nadanie po upływie 3 lat, uznając że wnioskowana kara jest adekwatna do zawinienia pośrednika. Wielość karygodnych zachowań pośrednika nie daje żadnej nadziei, że w przyszłości mógłby on zmienić swoje postępowanie i postępować zgodnie z przepisami prawa, standardami zawodowymi i zasadami etyki zawodowej. Toteż w opinii Komisji orzeczenie kary łagodniejszej nie przyniosłoby pożądanego skutku. Wnioskowana kara pozbawienia licencji zawodowej pozwoli natomiast wyeliminować pośrednika z rynku usług pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i ochroni klientów tego rynku przed dalszymi nieuczciwymi praktykami tego pośrednika.