



Stowarzyszenie Profesjonalistów w Obrocie Nieruchomościami Pomorza i Kujaw

85-104 Bydgoszcz, ul. Batorego 2, tel./fax: (+48) 52 321.09.75
e-mail: poczta@sponpk.kip.pl ; www.kip.pl
NIP 967-04-93-110, KRS 0000109975, Regon 091344450

Konto: Bank Spółdzielczy w Bydgoszczy nr 39 8142 0007 0000 3753 2000 0003

CENTRALNY REJESTR

reJestr.pfrn.pl

Bydgoszcz, dn. 2.03.2021

Sz.P. Prezes Jarosław Świącicki,
Sz. P. Paulina Gajewicz
MZN Property SA
ul. Rakowiecka 36/341, 02-532 Warszawa

do wiadomości: Business Insider Polska
ul. Domaniewska 52, 02-672 Warszawa

Szanowni Państwo,

W związku z artykułem, który ukazał się w dniu 28 lutego 2021 roku na stronach internetowych Business Insider pt. „Na te koszty musisz być gotowy, gdy kupujesz nieruchomość. Dodatkowe opłaty przy zakupie mieszkania” autorstwa Pauliny Gajewicz, poniżej przedstawiam stanowisko SPON Pomorza i Kujaw w tej sprawie.

Stowarzyszenie Profesjonalistów w Obrocie Nieruchomościami Pomorza i Kujaw jest regionalną organizacją zawodową i członkiem Polskiej Federacji Rynku Nieruchomości, najstarszej w kraju federacji skupiającej pośredników i zarządców nieruchomości; funkcjonuje już od 27 lat. Z uwagą i niepokojem przeczytaliśmy ww artykuł. Jako organizacja, której celem jest m.in edukowanie Klientów, korzystających z usług pośrednictwa, zwracamy się do Państwa z uprzejmą prośbą o przedstawienie niniejszego pisma na stronach internetowych serwisu, aby Państwa Czytelnicy mogli pozyskać wartościową wiedzę, która – wyrażam nadzieję – w przyszłości uchroni przed błędnymi interpretacjami obowiązujących przepisów, a tym samym nieprawdziwego postrzegania usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i pobieranego wynagrodzenia przez pośredników.

W w/w artykule pojawiło się stwierdzenie: *"Trzeba pamiętać, że wypłata pośrednikowi należy się tylko przy doprowadzeniu do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży"*. Zmuszony jestem przypomnieć, że art. 179b ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi: "Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami polega na odpłatnym wykonywaniu czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby umów (...)", co oznacza, że umowa pośrednictwa nie jest umową rezultatu, jak sugeruje autorka, ale umową starannego działania w związku z czym nie za rezultat swoich działań pośrednik pobiera wynagrodzenie - jak pisze autorka – ale za wykonane czynności. Zakwalifikowanie umów pośrednictwa w obrocie nieruchomościami do umów starannego działania znajduje potwierdzenie nie tylko w piśmiennictwie prawnym, lecz także w obszernym orzecznictwie.

Dzisiaj nie da się wskazać w sposób jednoznaczny za jakie czynności pośrednik pobiera wynagrodzenie, ponieważ ustawa o gospodarce nieruchomościami w aktualnym brzmieniu nie wylicza zakresu czynności pośrednictwa, a jedynie wskazuje (art. 180 ust. 3), że zakres czynności określa umowa pośrednictwa. Ustawa nie określa na czym dokładnie polega pośrednictwo, a sama umowa jest umową konsensualną, co oznacza, że strony umowy indywidualnie określają w jakiej wysokości i za co, jakie czynności, należy się pośrednikowi wynagrodzenie.

Autorka tekstu niestety sugeruje jednoznacznie zupełnie coś innego i sprzeczne z obowiązującym prawem, a przekazywanie czytelnikom niezgodnych z obowiązującym stanem prawnym opinii, jest działaniem na szkodę całej grupy zawodowej.

Podsumowując, pragnę dodać, że obowiązujące prawo pozwala pośrednikowi i zamawiającemu usługę indywidualnie ukształtować treść umowy, w tym określić kiedy i za jakie czynności będzie pobierane wynagrodzenie, w przeciwieństwie do twierdzenia przedstawionego w przedmiotowym artykule. Jeśli pośrednik wykona czynności, do których zobowiązał się w umowie pośrednictwa, wykona więc zobowiązanie, będzie mógł oczekiwać zapłaty ustalonego wynagrodzenia; w tej sytuacji wcale nie musi dojść do podpisania aktu notarialnego czy nawet skojarzenia stron.

Będziemy zobowiązani za przekazanie Państwa Czytelnikom powyższych, mam nadzieję, wartościowych informacji. W razie dodatkowych pytań, pozostają do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem,
Leszek A. Hardek

Wiceprezes SPON Pomorza i Kujaw