

## Trzeba dochowywać warunków umowy

---

Szukałam nabywcy nieruchomości. W związku z tym podpisałam kilka umów z pośrednikami pomagającymi w zawarciu interesującej mnie transakcji. W końcu zgłosił się do mnie agent nieruchomości, który zaproponował umowę wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. W efekcie formalnie byłam zobowiązana do rozwiązania zawartych wcześniej umów z innymi pośrednikami, o czym zresztą zostałam poinformowana. Niestety nie dopełniłam tego zobowiązania. Po prostu zapomniałam – pisze pani Agnieszka

W dalszej części listu czytelniczka dodaje, że agent, z którym miała zawartą umowę na wyłączność, wykonał zdjęcia nieruchomości, opracował i zamieścił w mediach ogłoszenia o sprzedaży. W międzyczasie inny pośrednik, z którym pani Agnieszka wciąż miała aktywną umowę, znalazł nabywcę na nieruchomość. Transakcja została sfinalizowana. Wtedy odezwał się jednak agent dysponujący wyłącznością w poszukiwaniu nabywcy z zarzutem pod jej adresem, że naruszyła warunki umowy. Dlatego też zażądał zapłaty 7,5 tys. zł tytułem prowizji za wykonanie przedmiotu umowy. Czytelniczka przyznaje, że naruszyła umowę, ale uważa, że w związku z tym, iż finalnie znalazła nabywcę dzięki innemu pośrednikowi, to agentowi dysponującemu umową na wyłączność nie należy się wynagrodzenie za wykonanie kontraktu, a ewentualnie jedynie zwrot nakładów poniesionych w związku z realizacją umowy, czyli [m.in.](#) wykonaniem wspomnianych zdjęć i publikacją ogłoszeń. – Czy mogę uwolnić się jakoś od niekorzystnych skutków umowy wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości – pyta na koniec pani Agnieszka.

Nie mamy dobrych wiadomości dla czytelniczki. Z opisanych przez nią okoliczności sprawy wynika, że będzie musiała zapłacić. Stosunki cywilnoprawne opierają się na zasadzie, że zapisów umów należy dotrzymywać, a w przeciwnym wypadku trzeba być gotowym na poniesienie negatywnych konsekwencji. Wynika to z tego, że zawierając umowę, obie strony mają wpływ na jej kształt, czyli treść. Na gruncie prawa cywilnego nikt nikomu nie jest podporządkowany, obowiązuje reguła równości stron. Przyjmuje się, że świadomie zgadzają się one na określone zapisy i wiedzą o efektach, które w przyszłości wywoła podpisany przez nie kontrakt. Jeśli więc czytelniczka zgodziła się na określone zapisy umowy z pośrednikiem, to następnie musiała się im podporządkować, a że tego nie zrobiła, to agent ma duże szanse na wygraną w opisywanym sporze (patrz opinia eksperta).

Umowa wyłącznego pośrednictwa nieruchomości, jak sama nazwa wskazuje, zobowiązuje właściciela domu lub mieszkania, które ma być sprzedane, do przeniesienia na danego agenta nieruchomości prawa do poszukiwania nabywcy lokalu kosztem ewentualnych innych pośredników. Zazwyczaj wygląda to tak, że w umowie znajduje się klauzula wyłączności, która stanowi, że w okresie obowiązywania kontraktu właściciel lokalu jest zobowiązany powstrzymać się od zawierania innych umów pośrednictwa w sprzedaży określonej nieruchomości. Naruszenie tego obowiązku uprawnia zaś agenta nieruchomości do dochodzenia odszkodowania. To ostatnie co do zasady powinno pokrywać korzyści, jakie ów agent osiągnąłby, gdyby to on doprowadził do zawarcia umowy sprzedaży. Chodzi więc o kwotę prowizji od ceny transakcyjnej sprzedaży (to często kilka procent sumy), czyli – w omawianym przypadku – 7,5 tys. zł.

Czytelniczka popełniła błąd, gdyż po zawarciu umowy wyłącznego pośrednictwa powinna wypowiedzieć kontrakty ze wszystkimi innymi agentami nieruchomości, o czym została zresztą, jak sama pisze, poinformowana. Jako że tego nie zrobiła, teraz straci podwójnie. Pierwszą prowizję zapłaci bowiem pośrednikowi, który faktycznie pomógł jej zbyć nieruchomość. Drugą musi zapłacić agentowi, z którym zawarła umowę wyłącznego pośrednictwa. Nie ma przy tym znaczenia, że ów agent poniósł mniejsze nakłady związane z obsługą pani Agnieszki. Wspomniana kwota 7,5 tys. zł pokrywa nie tyle faktyczne wydatki, ale utracone korzyści, czyli prowizję, jaką zainkasowałby, gdyby czytelniczka spełniła swoje

zobowiązanie i to jemu dała skutecznie znaleźć kupca, a nie za plecami kooperowała z innymi pośrednikami.

Reasumując, zawarcie umowy wyłącznego pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości jest poważnym zobowiązaniem właściciela lokalu, dlatego przed jej zawarciem warto poważnie się nad tym zastanowić. W okresie jej obowiązywania lepiej stosować się do ustalonych zapisów, gdyż ich naruszenie sprawi, że racja będzie stała po stronie agenta. Będzie on mógł domagać się wyrównania poniesionych szkód, a więc zapłaty prowizji dokładnie takiej, jaką dostałby w normalnych okolicznościach. W takiej sytuacji lepiej pogodzić się z popełnionym uchybieniem i zapłacić, gdyż w przeciwnym razie sprawa trafi na drogę sądową, a prawdopodobna przegrana tylko zwiększy koszty po stronie właściciela nieruchomości.

## **SHUTTERSTOCK**

Piotr Pieńkosz

[piotr.pienkosz@infor.pl](mailto:piotr.pienkosz@infor.pl)

Podstawa prawna

*Art. 180 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.).*

*Art. 471–472 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 121 ze zm.).*

## **OPINIA EKSPERTA**

### **KAMIL KALICIŃSKI ADWOKAT PROWADZĄCY WŁASNĄ KANCELARIĘ**

Spory sądowe na tle zawartych umów mają to do siebie, że często trudno przewidzieć ich wynik końcowy. W przedmiotowej sprawie wydaje się jednak, że roszczenie agenta nieruchomości jest jak najbardziej zasadne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że pośrednikowi, z tytułu naruszenia przez czytelnika klauzuli wyłączności, przysługuje roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, oparte na art. 471 kodeksu cywilnego. Jeżeli agent nieruchomości zdecyduje się na skierowanie sprawy do sądu, to zgodnie z obowiązującymi przepisami będą na nim ciążyć jedynie następujące obowiązki: wykazanie samego faktu niewykonania umowy przez czytelniczkę, udowodnienie powstania szkody, w tym określenie jej rozmiaru, wreszcie wykazanie istnienia związku przyczynowego między niewykonaniem umowy przez czytelniczkę a powstaniem samej szkody.

W tym miejscu warto zauważyć, że szkoda pośrednika obejmuje zarówno poniesione straty, jak i utracone korzyści. Straty to wydatki poniesione na cele prowadzenia czynności pośrednictwa (pośrednik wykonał zdjęcia nieruchomości, opracował i zamieścił ogłoszenia o sprzedaży). Przez utracone korzyści należy rozumieć świadczenia, które agent uzyskałby, gdyby umowa została wykonana przez czytelniczkę, a więc prowizję od sprzedanej nieruchomości. Udowodnienie wszystkich wskazanych elementów nie powinno sprawić agentowi zbyt wielu trudności. To czytelniczka jest w trudniejszym położeniu, albowiem art. 471 kodeksu cywilnego wprowadza domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, które obciążają dłużnika. W rezultacie czytelniczka, chcąc uniknąć odpowiedzialności odszkodowawczej, będzie musiała podjąć działania i wykazać, że niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że tłumaczenia czytelniczki w żaden sposób nie mogą usprawiedliwiać zaniedbań po jej stronie. Po pierwsze zakładając, że zawarła umowę jako konsument (teoretycznie jest wtedy stroną słabszą takiej umowy), to fakt ten nie zwalnia jej z obowiązku dokładnego czytania dokumentu, który następnie podpisuje. Po drugie, tłumaczenia czytelniczki nie zasługują na aprobatę, albowiem ich przyjęcie prowadziłyby do naruszenia jednej z podstawowych zasad obrotu prawnego, a mianowicie zasady, że umów po prostu należy dotrzymywać.