

Odpowiedzialność

karna i

odpowiedzialność

cywilna pośrednika z

tytułu niewykonania

lub nienależytego

wykonania umowy.



DEFINICJA POŚREDNICTWA


wykonywanie różnych czynności zmierzających do zawarcia przez inne osoby 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 albo ich części;
- 4) innych umów niż określone w pkt 1–3, mających za przedmiot prawa do nieruchomości lub ich części.

► Czynności wykonywane przez pośrednika w obrocie nieruchomościami miały, zgodnie z treścią omawianego przepisu (i mają obecnie w świetle art. 179b u.g.n.), zmierzać do zawarcia umowy, ale nie muszą zakończyć się jej zawarciem. Powszechnie stosowana praktyka różniła się więc od ustawowego zapisu w tym zakresie, gdyż wynagrodzenie pośrednika wiązało się z wystąpieniem skutku w postaci zawarcia umowy (nie płacono się wynagrodzenia jedynie za wysiłki pośrednika, które nie doprowadziły do jej zawarcia). Różnica ta była o tyle istotna, że ustalenie charakteru pośrednictwa wpływało następnie na postanowienia i charakter umowy o pośrednictwo (w tym postanowienia dotyczące zapłaty), a także na sposób oraz termin wymagalności zapłaty. Różnice takie wystąpią też zapewne także w okresie obowiązywania art. 179b u.g.n.

- ▶ Pośrednik w obrocie nieruchomościami nie odpowiadał natomiast (i po wprowadzeniu art. 179b u.g.n. nadal nie będzie odpowiadał) za treść umowy notarialnej (za której sporządzenie odpowiedzialność ponosi notariusz) czy przyszłe zachowanie zbywcy związane z wykonaniem zawartej umowy sprzedaży. Jednakże miał on obowiązek tak sformułować umowę pośrednictwa, aby mógł wykonywać czynności pośrednictwa w zgodzie z treścią uchylonego art. 181 ust. 1 u.g.n. (por. wyrok WSA w Warszawie z 13.08.2009 r., I SA/Wa 755/09, LEX nr 552576).



- 
- ▶ Jak jednak wyjaśnił SN w uchwale z 31.08.1994 r., I KZP 20/94, OSNKW 1994/9–10, poz. 58, wystarczy, by dana osoba wykonywała choćby jedną z wielu czynności, które zawierają się w definicji zawodu, by mówić o jego wykonywaniu. Obecnie można to odnieść do wykonywania przez przedsiębiorcę czynności wymienionych w art. 179b pkt 1–4 u.g.n.

- ▶ Samo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej bez wykazania dokumentami faktycznie wykonywanych czynności w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, np. w postaci umów o pośrednictwo, rachunków z tytułu wynagrodzenia za czynności pośrednictwa, było niewystarczające do uznania faktycznego wykonywania czynności pośrednictwa w rozumieniu art. 180 u.g.n. (por. wyrok WSA w Warszawie z 4.02.2005 r., ISA/Wa 2053/04, LEX nr 165725).

- ▶ Określenie zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami w art. 179b u.g.n. przywraca w tym zakresie stan sprzed 1.01.2014 r. i sprawia, że ponownie to, czym jest takie pośrednictwo, nie zależy od uznania stron zawierających umowę, lecz jest określone ustawą, chociaż od umowy stron zależy, które konkretnie czynności z zakresu pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą przez pośrednika wykonywane w ramach zawieranej umowy.



► Zakres czynności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami określa umowa pośrednictwa, która wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Nowelizacją z 20.07.2017 r. dodano do treści tego przepisu fragment umożliwiający zawarcie umowy nie tylko w formie pisemnej, ale także w formie elektronicznej.



- ▶ Umowa pośrednictwa jest rodzajem umowy nazwanej, która w swej istocie jest umową starannego działania, jednak – jak stwierdzono w wyroku SN z 29.04.2010 r., IV CSK 464/09, LEX nr 677903 – strony w ramach autonomii swojego działania mogą przekształcić ją w umowę rezultatu. W świetle wyroku SN z 8.05.2015 r., III CSK 346/14, LEX nr 1677755, w sprawach nieuregulowanych w ustawie do umowy pośrednictwa w obrocie nieruchomościami będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące umów podobnych zawarte w Kodeksie cywilnym, przy czym unormowanie umowy pośrednictwa zbliża ją najbardziej do umowy agencyjnej (art. 758–764⁹ k.c.), nie zaś do umowy zlecenia.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KONTRAKOWA

- ▶ Powstaje na skutek niewykonania, tj. niespełnienia świadczenia należnego wierzycielowi zgodnie z treścią stosunku obligacyjnego, lub nienależytego wykonania zobowiązania, tj. spełnienia świadczenia przez dłużnika, ale w sposób nienależyty

PRZESŁANKI

- ▶ szkoda, którą poniósł wierzyciel,
- ▶ niewykonanie lub nienależytego wykonania zobowiązania na skutek okoliczności, za które dłużnik z mocy umowy lub ustawy ponosi odpowiedzialność, oraz
- ▶ związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a szkodą

DOMNIEMANIE

- ▶ niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność
- ▶ Chyba, że uchybienie zobowiązania nastąpiło z powodu okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, bądź że przy wykonywaniu zobowiązania dołożył należytej staranności

▶ Jeżeli wyegzekwowanie świadczenia pierwotnego nie jest możliwe lub wierzyciel nie ma już interesu w uzyskaniu pierwotnego świadczenia, to może żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.



ZBIEG ODPOWIEDZIALNOŚCI

zachodzi w sytuacji, gdy dłużnik nie tylko nie wykonuje swojego zobowiązania umownego lub wykonuje je nienależycie, lecz także jednocześnie narusza nakaz lub zakaz zobowiązujący go do działania lub zaniechania działania, niezależnie od istniejącego między stronami stosunku prawnego


Przyczynienie się do niewykonania lub nienależytego wykonania umowy obu stron umowy, w następstwie czego szkodę poniósł tylko wierzyciel, powoduje, że pozwany powinien w połowie pokryć szkodę. Nie skutkuje natomiast zwolnieniem dłużnika z obowiązku dania odszkodowania



- ▶ Art. 471 sankcjonuje niewykonanie zobowiązania, niezależnie od źródła, z jakiego zobowiązanie powstało (wyrok SN z 11 grudnia 1998 r., II CKN 86/98, Lexis.pl nr 396180).

- ▶ Odpowiedzialność za nienależyte wykonanie umowy może ponosić jedynie podmiot, który jest jej stroną (wyrok SN z 30 stycznia 2009 r., II CSK 435/2008, Lexis.pl nr 2375476).



- 
- ▶ Nienależyte wykonanie umowy może spowodować konieczność zasądzenia zarówno odszkodowania rekompensującego straty materialne, jak i zadośćuczynienia za cierpienia psychiczne i fizyczne (wyrok SN z 17 grudnia 2004 r., II CK 303/2004, LexisNexis nr 371558, MoP 2005, nr 2, s. 67).

Naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania (art. 471) można dochodzić tylko wówczas, gdy strony łączył umowny stosunek zobowiązaniowy (gdy łączyła je ważna umowa). Przepis ten nie ma zastosowania w wypadku zawarcia umowy nieważnej, a naprawienia szkody lub innego roszczenia można wówczas poszukiwać na podstawie innych reżimów odpowiedzialności (wyrok SN z 15 listopada 2001 r., III CKN 506/2000, Lexis.pl nr 388704).

Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami jest umową o świadczenie usług, wszelkie bowiem zabiegi pośrednika w celu skojarzenia przyszłych stron umowy mieszczą się w pojęciu usługi i to zarówno w szerszym znaczeniu - jako wszelkiej czynności spełnianej dla innej osoby - jak i w ujęciu węższym - wyłączającym z tego pojęcia te czynności, dla których dopiero skutek ma znaczenie, czyli stanowiące przedmiot umów rezultatu. Umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami stanowiła niewątpliwie typ umowy nazwanej, co wynikało z regulacji zawartej w art. 180 ust. 3 u.g.n. Przesądza to o niedopuszczalności stosowania do niej w powołaniu się na art. 750 k.c. przepisów o umowie zlecenia. Bez znaczenia jest przy tym to, czy pośrednik w ramach jej wykonania dokonywał jednej czynności kojarzącej strony, czy były to wielokrotne działania. Nie można więc podzielić stanowiska, że jednorazowa umowa pośrednictwa w obrocie nieruchomościami podlega przepisom o zleceniu (wyrok z dnia 20 lipca 2017 r., IV CSK 556/16)



- ▶ Przy braku umowy pośrednictwa fakt umieszczenia w Internecie ogłoszenia stanowi naruszenie zasad wynikających z przepisów prawa (wyrok WSA w Warszawie z dnia 13 sierpnia 2014 r., VI SA/Wa 394/14)



- ▶ Ocena wykonania zobowiązania przez pośrednika w obrocie nieruchomości następuje po ustaleniu treści danego stosunku zobowiązaniowego, w tym zakresu czynności pośrednika. Wykonanie jego zobowiązania jest oceniane przy uwzględnieniu umownie określonych obowiązków i ogólnych kryteriów wskazanych w art. 354 § 1 k.c., a wymagany stopień staranności jest zdeterminowany zawodowym charakterem działalności pośrednika (art. 355 § 2 i art. 181 ust. 1 zd. 1 u.g.n.). Przy ocenie wykonania umowy przez pośrednika należy też mieć na względzie obowiązek szczególnej lojalności i sumienności wobec zamawiającego, wynikający wprost z art. 181 ust. 1 u.g.n., nakładającego na pośrednika obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których działa (wyrok SN z dnia 24 września 2009 r. IV CSK 138/09)

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZAWODOWA POŚREDNIKÓW W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Przepis [art. 183](#) u.g.n. dotyczył odpowiedzialności zawodowej pośredników w obrocie nieruchomościami (przewidując różne kary, jakim mogli podlegać pośrednicy niespełniający należycie określonych przepisami obowiązków) i podobnie jak inne regulacje dotyczące zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami został uchylony 1.01.2014 r. przez nowelizację z 13.07.2013 r.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ DELIKTOWA

ART. 415 STANOWI, IŻ KAŻDY KTO Z WINY SWEJ WYRZĄDZIŁ DRUGIEMU SZKODĘ, OBOWIĄZANY JEST DO JEJ NAPRAWIENIA. ODPOWIEDZIALNOŚĆ DELIKTOWA JEST NIEZALEŻNA OD ISTNIEJĄCEGO MIĘDZY STRONAMI UMOWNEGO STOSUNKU OBLIGACYJNEGO. OBOWIĄZEK NAPRAWIENIA SZKODY PRZEZ POŚREDNIKA, POWSTAJE GDY POSZKODOWANY DOZNAŁ SZKODY W NASTĘPSTWIE CZYNU NIEDOZWOLONEGO.

- ▶ Artykuł 415 normuje podstawową zasadę odpowiedzialności opartej na winie sprawcy szkody. Za szkodę odpowiada osoba, której zawinione zachowanie jest źródłem powstania tej szkody. Zdarzeniem sprawczym w rozumieniu art. 415 jest zarówno działanie, jak i zaniechanie. Pierwsze polega na zachowaniu się aktywnym, drugie na zachowaniu się biernym. Zaniechanie może być uznane za „czyn” wtedy, gdy wiąże się z ciążącym na sprawcy obowiązkiem czynnego działania i niewykonaniem tego obowiązku

Bezprawność czynu

- ▶ Bezprawność – jako przedmiotowa cecha czynu sprawcy – tradycyjnie ujmowana jest jako sprzeczność z obowiązującym porządkiem prawnym. Pojęcie porządku prawnego obejmuje nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, lecz także nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, określanych jako „zasady współżycia społecznego” lub „dobre obyczaje”

KONTRATYPY (WYŁĄCZENIE BEZPRAWNOŚCI)



- ▶ **1)** działanie w ramach obrony koniecznej
- ▶ **2)** działanie w stanie wyższej konieczności
- ▶ **3)** dozwolona samopomoc
- ▶ **4)** zgoda poszkodowanego, która uchyla bezprawność działań ingerujących w sferę jego dóbr w takim zakresie, w jakim poszkodowany może dysponować naruszonymi dobrami; konieczne jest więc ustalenie, czy i w jakim zakresie poszkodowanemu przysługiwało uprawnienie do udzielenia zgody na ingerencję w sferę jego własnych dóbr (np. zgoda na zabieg lekarski lub udział w zawodach sportowych)
- ▶ **5)** wykonywanie własnych praw podmiotowych
- ▶ **6)** działanie na własne ryzyko;
- ▶ **7)** wykonywanie ustawowych uprawnień (np. wykonanie eksmisji, prawo do karania dziecka przez osobę sprawującą opiekę);
- ▶ **8)** działanie z pobudek charytatywnych i altruistycznych.

WINA

- ▶ przez winę rozumie się naganną decyzję człowieka odnoszącą się do podjętego przez niego bezprawnego czynu
- ▶ winę może ponosić tylko osoba działająca z odpowiednim rozeznanieniem, a więc poczytalna i dojrzała psychicznie. Stan niepoczytalności wyłącza odpowiedzialność opartą na winie

WINA UMYŚLNA I NIEUMYŚLNA

- ▶ Przy winie umyślnej sprawca ma świadomość szkodliwego skutku swego zachowania się i przewiduje jego nastąpienie, celowo do niego zmierza (*dolus directus*) lub co najmniej godzi się na wystąpienie tych skutków (*dolus eventualis*).
- ▶ Przy winie nieumyślnej sprawca wprawdzie przewiduje możliwość wystąpienia szkodliwego skutku, lecz bezpodstawnie przypuszcza, że zdoła go uniknąć, albo też nie przewiduje możliwości nastąpienia tych skutków, choć powinien i może je przewidzieć. W obu formach chodzi o niedbalstwo (*culpa*). Pojęcie niedbalstwa wiąże się więc w prawie cywilnym z niezachowaniem wymaganej staranności. Dla oceny winy w postaci niedbalstwa decydujące znaczenie ma miernik staranności, jaki przyjmuje się za wzór prawidłowego postępowania

NALEŻYTA STARANNOŚĆ

- ▶ Zgodnie z art. 355 dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Ta formuła ma podstawowe znaczenie jako wzorzec wymaganego zachowania dla każdego, kto znajduje się w określonej sytuacji. Ten wzorzec – kreowany na podstawie reguł współżycia społecznego, przepisów prawnych, zwyczajów, swoistych kodeksów zawodowych, pragmatyk zawodowych itp. – ma charakter obiektywny

ODPOWIEDZIALNOŚĆ KARNA

- ▶ Środek karny
- ▶ Wybrane przestępstwa z Kodeksu Karnego
- ▶ Wybrane przestępstwa

ŚRODEK KARNY

- ▶ zakaz zajmowania określonego stanowiska, wykonywania określonego zawodu lub prowadzenia określonej działalności gospodarczej (art. 39 pkt. 2 KK)

Art. 286 K.K. Oszustwo

- ▶ Kto, w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, doprowadza inną osobę do niekorzystnego rozporządzenia własnym lub cudzym mieniem za pomocą wprowadzenia jej w błąd albo wyzyskania błędu lub niezdolności do należytego pojmowania przedsiębranego działania

Art. 296 K.K. Nadużycie zaufania

Kto, będąc obowiązany na podstawie przepisu ustawy, decyzji właściwego organu lub umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi lub działalnością gospodarczą osoby fizycznej, prawnej albo jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub niedopełnienie ciążącego na nim obowiązku, wyrządza jej znaczną szkodę majątkową

Art. 270. Fałszowanie dokumentu i używanie go za autentyczny

Kto, w celu użycia za autentyczny,
podrabia lub przerabia dokument
lub takiego dokumentu jako
autentycznego używa

Art. 276. Niszczenie lub ukrywanie dokumentu bez prawa do jego rozporządzeniem

- ▶ Kto niszczy, uszkodza, czyni bezużytecznym, ukrywa lub usuwa dokument, którym nie ma prawa wyłącznie rozporządzać

Ustawa o ochronie danych osobowych

- ▶ Kto przetwarza dane osobowe, choć ich przetwarzanie nie jest dopuszczalne albo do ich przetwarzania nie jest uprawniony, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch.
- 2. Jeżeli czyn określony w ust. 1 dotyczy danych ujawniających pochodzenie rasowe lub etniczne, poglądy polityczne, przekonania religijne lub światopoglądowe, przynależność do związków zawodowych, danych genetycznych, danych biometrycznych przetwarzanych w celu jednoznacznego zidentyfikowania osoby fizycznej, danych dotyczących zdrowia, seksualności lub orientacji seksualnej,

UBEZPIECZENIE OC



- ▶ Przepis art. 181 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że pośrednik w obrocie nieruchomościami podlega obowiązkowemu ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zawodowej – wymienionych w art. 180 ust. 1 i 1a u. g. n. Obowiązek ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej pośredników w obrocie nieruchomościami jest szerszy niż rzeczoznawców majątkowych. Obejmuje bowiem także ubezpieczenie odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez osoby działające pod nadzorem pośrednika. Odpowiedzialność cywilna wynika z norm kodeksu cywilnego i jest odpowiedzialnością majątkową związaną z powstaniem szkody.

- ▶ Ubezpieczeniem OC jest objęta odpowiedzialność cywilna pośrednika w obrocie nieruchomościami za szkody wyrządzone w następstwie działania lub zaniechania ubezpieczonego w okresie trwania ochrony ubezpieczeniowej, w związku z wykonywaniem czynności



► Gdy pośrednik w obrocie nieruchomości wykonuje czynności przy pomocy innych osób, działających pod jego nadzorem, ubezpieczeniem OC jest objęta również odpowiedzialność cywilna tego pośrednika za szkody wyrządzone działaniem lub zaniechaniem tych osób.





- ▶ Ubezpieczenie to, zgodnie z § 2 ust. 3 pkt 1–3 r.o.u.o.c., nie obejmuje szkód:
- ▶ –polegających na uszkodzeniu, zniszczeniu lub utracie rzeczy, wyrządzonych przez ubezpieczonego małżonkowi, wstępnemu, zstępnemu, rodzeństwu, a także powinowatemu w tej samej linii lub stopniu, osobie pozostającej w stosunku przysposobienia oraz jej małżonkowi, jak również osobie, z którą ubezpieczony pozostaje we wspólnym pożyciu;
- ▶ –polegających na zapłacie kar umownych;
- ▶ –powstałych wskutek działań wojennych, rozruchów i zamieszek, a także aktów terroru.
- ▶ Nie jest przy tym możliwe umowne ograniczenie przez zakład ubezpieczeń wypłaty odszkodowań (§ 2 ust. 4 r.o.u.o.c.).