

PRZEWIDYWANY WPŁYW NOWELIZACJI PRAWA BUDOWLANEGO Z 20 LUTEGO 2015 R. NA RYNEK PIERWOTNY INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH W POLSCE



Krzysztof Marszałik
Szkoła Główna Handlowa
w Warszawie

Streszczenie

Przedstawiono zmianę procedury administracyjnej budowy budynków mieszkalnych, w wyniku noweli Prawa budowlanego. Wyjaśniono znaczenie oceny oddziaływania budowy na proces inwestycyjny oraz rezygnacji z wymogu przedkładania zaświadczeń dotyczących dostaw mediów. Porównano wpływ zmian na inwestycje w budownictwie jednorodzinny i wielorodzinny.

Słowa kluczowe

prawo budowlane, inwestycje mieszkaniowe, procedury formalno–prawne w budownictwie

Wprowadzenie

W czerwcu 2015r. zaczęła obowiązywać ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw. Zmiany proceduralne zawarte w uchwalonej nowelizacji mają na celu ułatwienie i skrócenie czasu spełnienia wymagań formalnych przy rozpoczynaniu wybranych inwestycji budowlanych. Czy uproszczenie procedur może wpłynąć na działania inwestycyjne deweloperów? Czy faza przygotowawcza inwestycji będzie teraz mniej skomplikowana i mniej kosztowna? Powyższe zagadnienia zostaną podjęte w niniejszym artykule.



Zgłoszenia zamiaru przystąpienia do budowy zamiast pozwoleń na budowę

Z punktu widzenia inwestorów, najbardziej istotną zmianą mogącą mieć wpływ na skrócenie okresu poprzedzającego możliwość przystąpienia do wykonywania robót budowlanych może być rozszerzenie wykazu obiektów niewymagających uzyskania decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę. Dotychczas obowiązywały dwa sposoby wypełnienia formalności niezbędnych do rozpoczęcia budowy. Pierwszy polegał na zgłoszeniu właściwemu organowi zamiaru przystąpienia do realizacji inwestycji (dla budów wymienionych w art. 30 Ustawy Prawo budowlane). Do zgłoszenia należało dołączyć „odpowiednie szkice lub rysunki”, niezbędne pozwolenia, uzgodnienia i opinie oraz oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością do celów budowlanych, a także projekt zagospodarowania działki lub terenu. Drugim sposobem umożliwienia rozpoczęcia inwestycji budowlanej było uzyskanie decyzji o udzieleniu pozwo-

lenia na budowę. Niezbędny załącznik do wniosku o udzielenie pozwolenia na budowę stanowił projekt budowlany (4 egzemplarze) wraz ze wszystkimi koniecznymi pozwoleniami, uzgodnieniami i opiniami, oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i in. W uzupełnieniu do powyższych, nowela z 20 lutego 2015r. wyodrębniła nową procedurę dla wybranych obiektów: zgłoszenie zamiaru przystąpienia do budowy z załączeniem projektu budowlanego. Spośród obiektów mieszkaniowych, nowa procedura dotyczy „wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane”.

Inwestycje niewymagające udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę mogły być realizowane, jeśli w terminie 30 dni od daty zgłoszenia właściwy organ nie wniósł sprzeciwu w drodze decyzji. Przystąpienie do realizacji inwestycji wymagających udzielenia decyzji o pozwoleniu na budowę było możliwe po wydaniu decyzji ostatecznej. W wyniku nowelizacji, inwestycje realizowane na podstawie zgłoszenia z załączonym



projektem budowlanym będą mogły być realizowane pod warunkiem braku sprzeciwu organu. Postępowanie w sprawach wydawania decyzji administracyjnej, w tym decyzji o udzieleniu pozwolenia na budowę, zgodnie z Kodeksem postępowania administracyjnego, powinna następować w ciągu miesiąca, a w sprawach szczególnie skomplikowanych nie później niż w ciągu dwóch miesięcy. Wydaje się zatem, że termin usankcjonowania prawa do budowy w przypadku zabudowy jednorodzinnej pozostaje taki sam po nowelizacji, w odniesieniu do przepisów dotychczasowych. Warto jednak zaznaczyć, że Kodeks postępowania administracyjnego określa niewliczanie się do ww. terminów „przepisów przewidzianych w przepisach prawa dla dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu” (art. 5 KPA). Wydanie decyzji w terminie dłuższym niż 30 lub 60 dni przez odpowiednie organy bywa tłumaczone powyższą regulacją. W 2013r. średni czas oczekiwania na pozwolenie na budowę wynosił 34 dni kalendarzowe (Ministerstwo Infrastruktury, 2015). Można zatem przewidywać, że brak konieczności prowadzenia postępowania administracyjnego w celu wydania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku zabudowy jednorodzinnej, może doprowadzić do skrócenia realnego średniego czasu oczekiwania na uzyskanie prawa do budowy przez inwestora indywidualnego, czy dewelopera.

Zmiana podmiotu wyznaczającego obszar oddziaływania obiektu budowlanego

Uproszczona procedura uzyskania prawa do budowy może być wedle noweli z 20 lutego 2015r. zastosowana wobec tych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania nie przekracza terenu działki lub działek, na których został zaprojektowany (art. 1 pkt 3b, Dz.U. 2015, poz. 443). Obszar oddziaływania obiektu został w noweli zdefiniowany jako „teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu, w tym zabudowy, tego terenu”. Odwołanie w ustawie do przepisów odrębnych dotyczy głównie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690). W odniesieniu do budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących, określają one przede wszystkim odległości od granicy działek, w jakich należy sytuować przedmiotowe budynki, oraz warunki przesłaniania i nasłonecznienia, jakie należy zapewnić zarówno budynkowi projektowanemu, jak również budynkom, na który zabudowa projektowana może mieć wpływ poprzez możliwą zmianę parametrów nasłonecznienia, czy kąta przesłaniania. Prawdopodobnie z uwagi na fakt, że projektant nowej zabudowy zna przepisy budowlane i w zgodzie z nimi sytuuje budynek na działce oraz projektuje jego bryłę, nowela z 20 lutego 2015r. (Dz.U. 2015, poz. 443) wyznacza projektanta jako osobę odpowiedzialną za określenie obszaru oddziaływania projektowanego obiektu. Dotychczas, obowiązek ten należał do organu architektoniczno budowlanego prowadzącego postępowanie o wydanie pozwolenia na budowę. Należy zauważyć, że projektant ma kompetencje do wyznaczenia obszaru oddziaływania w świetle możliwości przeprowadzenia analizy wpływu projektowanego budynku na zabudowę sąsiednią (np. poprzez komputerowe wyznaczanie liniiki słońca), ale to organ nadal pozostaje odpowiedzialny za wyznaczanie stron postępowania.

W przypadku wątpliwości, czy projektowany budynek wpływa na teren wykraczający poza działki będące przedmiotem inwestycji, organ architektoniczno budowlany może wnieść sprzeciw do zgłoszenia złożonego przez inwestora. W ciągu trzech dni od doręczenia zgłoszenia, organ zamieszcza w Biuletynie Informacji Publicznej informację o dokonaniu zgłoszenia (art. 1 pkt 9, Dz.U. 2015, poz. 443), co umożliwi właścicielom, użytkownikom lub zarządcą sąsiednich nieruchomości zapoznanie się ze złożonym wnioskiem i ewentualne wniesienie o uznanie ich za stronę w postępowaniu. *De facto*, budynki mieszkalne jednorodzinne projektowane zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, czy w zgodzie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w większości przypadków nie będą oddziaływać na teren wykraczający poza obrys działek będących przedmiotem inwestycji. Należy zauważyć, że już w postępowaniu administracyjnym o wydanie warunków zabudowy, wszystkie strony postępowania (a obszar oddziaływania w tym postępowaniu obejmuje analizę większego obszaru niż obszar oddziaływania obiektu wg noweli) mogły zająć stanowisko. Uzyskanie prawa do budowy polega na zastosowaniu się do decyzji o warunkach zabudowy lub zapisów planu miejscowego. Tym samym na etapie zgłoszenia dotyczącego budowy, sprzeciw wobec ustalonych warunków zabudowy pozostaje bezprzedmiotowy. Powyższe wskazuje, że określenie obszaru oddziaływania obiektu zgodnie z zapisami noweli z 20 lutego 2015r. nie wpłynie na koszty ani czas otrzymania prawa do budowy. Warto jednak zauważyć, że praca urzędników organu architektoniczno budowlanego przy procedurze zgłoszenia jest krótsza niż przy wydawaniu decyzji administracyjnej. Zadania weryfikacyjne urzędników pozostają tak samo pracochłonne, ale brak wymogu sporządzania treści kilkustronicowych decyzji, wysyłania ich stronom postępowania i pilnowania terminów na przysługujące odwołania skutkujących terminem ustanowienia ostateczności tych decyzji, należy uznać za zysk czasu organu administracji, czyli wszystkich podatników.



Zapewnienie dostaw mediów

Przed nowelizacją z 20 lutego 2015r., do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę należało dołączyć warunki techniczne przyłączenia do sieci. Obecnie wymóg ten został zniesiony. Gestorzy poszczególnych sieci wydają zazwyczaj warunki techniczne w terminie do 21 dni od dnia złożenia kompletnego wniosku. Zniesienie wymogu załączania tych warunków w procedurze uzyskiwania pozwolenia na budowę nie stanowi jednakże zysku owych 21 dni, ponieważ inwestor mógł i nadal może wystąpić z wnioskiem o wydanie warunków przyłączeniowych na każdym etapie procesu przygotowania inwestycji, najlepiej tuż po zatwierdzeniu koncepcji architektonicznej, która pozwala na określenie poziomu zapotrzebowania na dostawę poszczególnych mediów. Poza tym, zniesienie wymogu okazania warunków przyłączeniowych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nie zwalnia inwestora z konieczności ich uzyskania w ogóle. Warunkiem do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego oraz zawiadomienia o zakończeniu budowy jest potwierdzenie odbioru wykonanych przyłączy (art. 57, Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414). Zgodnie z nowelizacją z 20 lutego 2015r. zniesiono również wymóg przedstawienia oświadczenia właściwego zarządcy drogi o możliwości połączenia działki z drogą publiczną, za wyjątkiem dróg wojewódzkich i krajowych. Warto jednak zwrócić uwagę, że powyższe zmiany skutkują jedynie brakiem weryfikacji zapewnienia o możliwości i warunkach przyłączenia projektowanego obiektu do sieci instalacyjnych, czy drogi na etapie uzyskiwania prawa do budowy. Przyłączenie budynku do poszczególnych sieci oraz drogi nadal pozostaje wymogiem przystąpienia do użytkowania budynku.

Dla inwestorów indywidualnych zmiana dotycząca braku konieczności uzyskiwania warunków przyłączeniowych przed przystąpieniem do budowy obiektu budowlanego skutkuje większą swobodą w terminie uzyskiwania formalności, choć nie zdejmuje z nich odpowiedzialności za ich dopełnienie. Można się spodziewać, że zmiana ta pozostanie bez wpływu na zmniejszenie kosztów, czy skrócenie czasu etapu przygotowania inwestycji. Dla deweloperów, szczególnie w przypadku podmiotów finansujących inwestycje budo-

wlane z kredytów, uzyskanie wszelkich warunków, decyzji i pozwoleń na możliwie wczesnym etapie determinuje kalkulację kosztów, opracowanie i zatwierdzenie harmonogramu rzeczowo finansowego inwestycji oraz pozwala na minimalizację ryzyka inwestycji. Należy się zatem spodziewać, że zmiany polegające na zniesieniu obowiązku dołączania warunków przyłączeniowych na etapie uzyskiwania prawa do budowy pozostaną bez wpływu na koszty i czas realizacji przez deweloperów.

Krótsze terminy w postępowaniu administracyjnym a proces inwestycji budowlanych

Czas oczekiwania inwestorów w procesie inwestycyjnym na uzyskanie prawa do rozpoczęcia wykonywania robót, czy przystąpienia do użytkowania zrealizowanego obiektu jest uzależniony nie tylko od samej konieczności dokonania odpowiednich formalności, ale również od czasu, jaki organom przysługuje do wypełnienia czynności administracyjnych. Dla robót wykonywanych na podstawie zgłoszenia, przystąpienie do użytkowania nie wymaga zawiadomienia ani zgody organu. W przypadku inwestycji, dla których należy złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy lub złożyć zawiadomienie o zakończeniu budowy i uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z nowelą z 20 lutego 2015r. (art. 1 pkt 28, Dz.U. 2015, poz. 443), organ ma prawo do zgłoszenia sprzeciwu do zawiadomienia o zakończeniu budowy w terminie do 14 dni, zamiast terminu 21 dni, który obowiązywał przed nowelizacją. Tym samym, inwestorzy budynków jednorodzinnych wykonywanych w procedurze zgłoszenia wraz z załączonym projektem budowlanym mogą kalkulować skrócenie okresu oczekiwania na możliwość użytkowania obiektu. Niemniej, nadal pozostają w mocy obowiązki inwestora wynikające z art. 57 Prawa budowlanego (Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414), zgodnie z którym do zawiadomienia o zakończeniu budowy należy dołączyć między innymi wszelkie protokoły badań i sprawdzeń, dokumentację geodezyjną zawierającą wyniki inwentaryzacji powykonawczej, potwierdzenia wykonanych przyłączy oraz oświadczenie

o dokonaniu powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, a także oświadczenie o braku sprzeciwu Państwowej Straży Pożarnej, czy Państwowej Inspekcji Sanitarnej, jeśli przez te instytucje projekt budowlany był opiniowany. Powyższe oznacza, że zakres formalności po stronie inwestora po zakończeniu samych robót budowlanych pozostaje niezmienny, a skrócenie czasu na możliwość wniesienia sprzeciwu organu o 7 dni należy uznać za krok w kierunku usprawnień, ale nie stanowi zmiany wpływającej na kalkulowany przez inwestorów czas trwania inwestycji. W przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zgodnie z art. 55 Prawa budowlanego (Dz.U. 1997 nr 89, poz. 414), budynki te należą do kategorii obiektów budowlanych, dla których uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie jest obowiązkowe, dlatego procedury formalne oraz czas uzyskiwania wyżej wymienionej decyzji pozostaje niezmienny.

Wpływ zmian w Prawie budowlanym na ceny lokali mieszkalnych

W 2014 roku, w Polsce, oddano do użytkowania niemal 1,3 razy więcej lokali mieszkalnych w budynkach realizowanych w trybie indywidualnym, niż w budynkach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (GUS, 2014). Jednocześnie, 97,6% oddanych w 2014r. do użytkowania budynków mieszkalnych stanowiły budynki jednomieszkaniowe, przystosowane do stałego zamieszkania (GUS, 2014). Powyższe oznacza, że dla zdecydowanej większości inwestorów nowelizacja z dnia 20 lutego 2015r. Prawa budowlanego, procedura uzyskania prawa do rozpoczęcia robót budowlanych, na etapie przygotowania inwestycji, będzie uproszczona. Urzędnicy organów architektoniczno budowlanych będą musieli rozpatrywać tą samą liczbę wniosków o wydanie decyzji o pozwolenie na budowę oraz zgłoszeń planowanych budów, ale decyzje o pozwoleniu na budowę będą sporządzane wyłącznie dla ok. 2,4% z nich. Powyższe może skutkować przyspieszeniem (zachowaniem terminów określonych w KPA) w rozpatrywaniu wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Ponad 53% lokali mieszkalnych oddanych do użytkowania w Polsce w 2014r. zrealizowano w budynkach przeznaczonych na sprzedaż lub wynajem (na podstawie: GUS, 2014), czyli realizowanych głównie przez deweloperów oraz w niewielkim stopniu przez towarzystwa budownictwa społecznego, czy spółdzielnie mieszkaniowe. Tym samym, nieco ponad połowa odbiorców oddawanych do użytkowania lokali mieszkalnych nie będzie beneficjentami nowelizacji z 20 lutego 2015r. Należy się spodziewać, że dla inwestorów budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wprowadzana zmiana Prawa budowlanego pozostanie bez wpływu na harmonogram rzeczowy przedsięwzięć ani na koszty ich realizacji, ani na zmniejszenie ryzyka inwestycji. Tym samym, czynniki wpływające na ceny lokali mieszkalnych również pozostaną niezmiennie. Potencjalni nabywcy lokali mieszkalnych nie mogą się zatem spodziewać obniżenia cen ofertowych na rynku pierwotnym, z tytułu wprowadzanych zmian w Prawie budowlanym.



Podsumowanie

W opracowaniu podjęto próbę określenia możliwych skutków wprowadzenia nowelizacji Prawa budowlanego z 20 lutego 2015r. (Dz.U. 2015, poz. 443) na rynek pierwotny inwestycji mieszkaniowych w Polsce. Zmiany dotyczą terminów i procedur w postępowaniu administracyjnym poprzedzającym rozpoczęcie robót budowlanych oraz ich zakończenie, bez wpływu na bieżącą eksploatację budynków w użytkowaniu, czyli bez wpływu na rynek wtórny nieruchomości mieszkaniowych.

Zdecydowana większość inwestycji mieszkaniowych w Polsce realizowana jest w trybie indywidualnym. Rozszerzenie wykazu obiektów budowlanych niewymagających uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę o domy jednorodzinne o obszarze oddziaływania na terenie projektowanej inwestycji wpłynie zatem głównie na przedsięwzięcia budowlane inwestorów indywidualnych. Można przewidywać, że wprowadzona nowelizacja Prawa budowlanego ułatwi proces inwestycyjny w budownictwie jednorodzinym w fazie przygotowawczej oraz ograniczy czas oczekiwania na możliwość przystąpienia do robót budowlanych. Skrócenie terminu na wniesienie ewentualnego sprzeciwu przez organ do zawiadomienia o zakończeniu budowy (z 21 do 14 dni) przyspieszy termin przystąpienia do użytkowania budynków jednorodzinnych względem procedur przed nowelizacją.

Jednakże wpływ noweli na pierwotny rynek mieszkaniowy w budownictwie wielorodzinnym pozostanie prawdopodobnie niezauważalny. Wprowadzenie uproszczonej procedury zgłoszenia budowy nie dotyczy budynków wielorodzinnych. Konieczne do spełnienia przez inwestorów formalności w każdej fazie inwestycji budowlanej pozostają na tym samym poziomie skomplikowania. Nie zmienia się ilość procedur formalnoprawnych ani czas ich przeprowadzenia. Budowa budynków wielorodzinnych nadal wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, a po zakończeniu robót decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Wprowadzane nowelą zmiany w Prawie budowlanym nie wpłyną zatem na harmonogram rzeczowo finansowy inwestycji ani czas jej przygotowania, realizacji, czy zakończenia, ani na zmianę oceny ryzyka inwestycyjnego, ani na ceny lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych.

Intencją ustawodawcy wprowadzonej nowelizacji Prawa budowlanego było uproszczenie procedur formalnych koniecznych do wypełnienia przed rozpoczęciem robót budowlanych. W świetle przeprowadzonej w niniejszym artykule analizy, należy przypuszczać, że dla inwestorów indywidualnych nowelizacja może nieznacznie skrócić czas oczekiwania na prawo do budowy. Niemniej, dla deweloperów inwestujących w budownictwo mieszkaniowe, zarówno jednorodzinne jak wielorodzinne, wprowadzone nowelizacją zmiany pozostaną prawdopodobnie bez wpływu na czas i koszty prowadzonych przedsięwzięć.

Bibliografia

1. GUS, *Budownictwo wyniki działalności w 2014r.*, 30.07.2015r., <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/przemysl-budownictwo-srodki-trwale/budownictwo/budownictwo-wyniki-dzialalnosci-w-2014-r-,3,10.html> (sierpień 2015r.).
2. Ministerstwo Infrastruktury, *Jak uzyskać zgodę na budowę domu?*, 20.08.2015r., <https://www.mir.gov.pl/stroony/uslugi/jak-uzyskac-zgode-na-budowe-domu/> (sierpień 2015r.).
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75, poz. 690), <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU20020750690> (lipiec 2015r.).
4. Ustawa z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego z późniejszymi zmianami, Dz.U. 1960 nr 30, poz. 168, <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19600300168> (lipiec 2015r.).
5. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane z późniejszymi zmianami, <http://isap.sejm.gov.pl/DetailsServlet?id=WDU19940890414> (lipiec 2015r.).
6. Ustawa z dnia 20 lutego 2015r. o zmianie ustawy Prawo budowlane oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 443), <http://dziennikustaw.gov.pl/du/2015/443/1> (lipiec 2015r.).

THE EXPECTED IMPACT OF THE 20TH FEBRUARY 2015 AMENDMENT TO THE CONSTRUCTION LAW ON RESIDENTIAL INVESTMENTS PRIMARY MARKET IN POLAND

Summary

This article concerns the issue of The Construction Law amendment in the range of housing construction procedures. It explains the territorial impact assessment of the construction as well as avoiding the need for submission of media delivery certificates on the investment process. The impact on single and multi family housing has been compared.

Key words

family housing, The Construction Law, building procedures

PRAWO

OBOWIĄZKI POŚREDNIKA W OBRODZIE NIERUCHOMOŚCIAMI

Zgodnie z orzeczeniem Sądu Okręgowego w Słupsku (sygn. akt IV Ca 178/15) zakres obowiązków pośrednika sprowadza się do wykonywania czynności zmierzających do zawarcia przez kontrahenta umowy zbycia i nabycia nieruchomości. Samo zamieszczenie ogłoszenia sprzedaży w Internecie nie jest wystarczające do spełnienia przesłanek stworzenia warunków doprowadzających zainteresowanych do zawarcia głównej umowy i nie przysługuje za to prowizja od sprzedaży.

J.Z. będąca pośrednikiem nieruchomości zaskarżyła w całości wyrok, w którym sąd rejonowy oddalił jej powództwo wobec małżeństwa K. o zapłatę kwoty 9000 zł wraz z należnościami ubocznymi. J.Z. zawarła z małżeństwem umowę o pośredniczenie w sprzedaży nieruchomości, a w umowie zawarta została klauzula wyłączności. Jednak czynności dokonane przez pośrednik J.Z. ograniczały się jedynie do zamieszczenia w Internecie ogłoszenia o sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości należącej do małżeństwa doszło wskutek ich samodzielnych działań, co zostało wykazane w trakcie postępowania.

Sąd uznał, że apelacja Pani Z. nie zasługuje na uwzględnienie. Podobnie jak Sąd Rejonowy odwołał się do stanowiska Sądu najwyższego zajętego w wyroku z dnia 23 listopada 2014r. I CK 270/04, w którym Sąd wyjaśnił istotę umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości. Zgodnie ze stanowiskiem SN "pośrednik nabywa prawo do wynagrodzenia tylko wtedy, gdy stworzone przez niego warunki doprowadzą zainteresowanych do zawarcia głównej umowy, a zatem całe ryzyko gospodarcze spoczywa na pośredniku". Przy czym to pośrednik musi wykazać, że faktycznie stworzył sprzedającym sposobność do zawarcia umowy sprzedaży.

W rozpatrywanej sprawie Pani Z. wskazała jedynie, że oferta sprzedaży nieruchomości została zamieszczona w Internecie, ale nie wykazała, że czynność ta skutkowałą skojarzeniem kontrahentów. Zdaniem Sądu, nie było podstaw do przyjęcia, że wynagrodzenie ustalone w umowie i to w tak znacznej wysokości, przysługiwało za samo zamieszczenie ogłoszenia.

Źródło: orzeczenia.ms.gov.pl.

Opr. W. G.

AKTUALNOŚCI