

## **Rękojmia przy zakupie mieszkania – uprawnienia konsumentów**

### **Czym jest rękojmia?**

Rękojmia jest ustawowym rodzajem odpowiedzialności sprzedawcy za wady. W świetle przepisów wadami fizycznymi są okoliczności, gdy przedmiot umowy:

- 1) nie ma właściwości, które rzecz tego rodzaju powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia;
- 2) nie ma właściwości, o których istnieniu sprzedawca zapewnił kupującego;
- 3) nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy, a sprzedawca nie zgłosił zastrzeżenia co do takiego jej przeznaczenia;
- 4) został kupującemu wydany w stanie niezupełnym.

W ciągu 5 lat od zakupu mieszkania możemy dochodzić swoich roszczeń od sprzedającego w przypadku wykrycia wady fizycznej lub prawnej nieruchomości. Termin 5-letni należy stosować poza samą nieruchomością także do przedmiotów, które zostały z nią trwale połączone, nie jest możliwy ich demontaż bez uszkodzenia tych przedmiotów albo nieruchomości. Rękojmia dotyczy nie tylko wymienionych wyżej wad fizycznych, ale też wad prawnych. Z wadą prawną sprzedanego mieszkania bądź domu mamy do czynienia gdy np. deweloper sprzeda mieszkanie będące własnością osoby trzeciej.

### **Sprzedawca ponosi odpowiedzialność względem kupującego na zasadzie ryzyka.**

Oznacza to iż przesłanką odpowiedzialności sprzedawcy nie jest jego wina czy też wiedza o wadzie. Kupujący, który postanowi skorzystać z uprawnień z tytułu rękojmi musi zatem wykazać wyłącznie istnienie wady w chwili wydania nieruchomości, bądź też okoliczność, że wada powstała z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili. Konsumentom mają prawną możliwość korzystania z domniemania istnienia wady, jeżeli została ona wykryta w ciągu jednego roku od wydania nieruchomości. Powyższe oznacza, że wskazywana wada istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego tj. w chwili wydania rzeczy. W takiej sytuacji to deweloper ma obowiązek, w przypadku odmowy uwzględnienia roszczenia udowodnić, że zgłoszony problem nie jest wadą w rozumieniu przepisów o rękojmi.

Deweloperzy bardzo często udzielają gwarancji na mieszkanie. Należy pamiętać, iż rękojmia i gwarancja to dwie różne instytucje prawne. Zapisy gwarancji to dobrowolne postanowienia pomiędzy stronami umowy, których zakres oraz okres obowiązywania zostają ustalone bezpośrednio w zapisach umowy gwarancyjnej. To zgłaszający roszczenie decyduje czy chce skorzystać z gwarancji czy rękojmi. Deweloper nie ma prawnej możliwości pozbawić konsumenta prawa do rękojmi. Deweloperzy najczęściej wyznaczają okres gwarancji krótszy od zapisów rękojmi np. okres gwarancyjny obejmuje rok lub dwa. Zakres uprawnień gwarancyjnych również może być ograniczony względem rękojmi, wobec tego deweloper może nie być zobowiązany do naprawy wszystkiego. W związku z powyższym najczęściej kupujący wybierają przepisy o rękojmi, z których odpowiada deweloper.

Jeżeli konsument zażądał wymiany przedmiotu umowy lub usunięcia wady albo złożył oświadczenie o obniżeniu ceny, określając kwotę, o którą cena ma być obniżona, a sprzedawca nie ustosunkował się do tego żądania w terminie czternastu dni, uważa się, że żądanie to uznał za uzasadnione. Zatem w przypadku braku udzielenia odpowiedzi na zgłoszenie wady we wskazanym wyżej terminie, z mocy prawa zostaje ono uznane za zasadne.

### **Rękojmia za wady w przypadku nieruchomości – kiedy obowiązuje i czy istnieją od tej sytuacji wyjątki?**

W przypadku nieruchomości sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Po upływie tych terminów rękojmia za wady wygasa. Od tej sytuacji istnieją dwa wyjątki, które to odnoszą się do następujących sytuacji:

sprzedaży między przedsiębiorcami w ramach przedmiotu ich działalności gospodarczej – w takim wypadku kupujący traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o wadzie, a w przypadku gdy wada wyszła na jaw dopiero później - jeżeli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej stwierdzeniu.

- 1) podstępnego zatajania wady - nie powodują one wygaśnięcia uprawnień nabywcy wynikających z rękojmi za wady.

Termin przedawnienia prawa do sądowego dochodzenia roszczeń, zaczyna swój bieg w chwili wykrycia wady fizycznej. Roszczenie o usunięcie wady przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. W tym samym terminie kupujący może złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej. W przypadku konsumentów bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminu stwierdzenia wady. Wskazane powyżej zasady dotyczą nieruchomości, co do których umowy sprzedaży bądź umowy deweloperskie zostały zawarte po 25 grudnia 2014 roku. Przed tym terminem okres rękojmi za wady w odniesieniu do nieruchomości wynosił 3 lata.

Roszczenia rękojmiane odnoszą się również do wad części wspólnych budynku np. klatek schodowych. Termin na zgłoszenie wad również wynosi 5 lat, a termin ten liczy się od podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości.

Zgodnie z prawem w sytuacji gdy mieszkanie ma wadę, kupujący może domagać się od zbywcy nieruchomości: obniżenia ceny, może odstąpić od umowy i domagać się zwrotu całej kwoty wraz z nakładami, które poczynił, może żądać wymiany nieruchomości, lub też usunięcia wad. Zazwyczaj właściciele, którzy korzystają z rękojmi, oczekują obniżenia ceny nieruchomości. Częstym rozwiązaniem jest naprawa wad na koszt zbywcy. Nie jest praktykowana zamiana nieruchomości na inną. Byłaby to sytuacja skomplikowana pod względem prawnym, jeśli mieszkanie zostało kupione na kredyt i jest obciążone hipoteką na rzecz banku.

Możemy dochodzić również zwrotu z tytułu poniesionych kosztów, wynikających z wad nieruchomości - np. za koszty wynajęcia mieszkania na okres naprawy, kosztów za wyższe rachunki za ogrzewanie, które zostały wywołane nieprawidłową izolacją itp. Deweloper może samodzielnie, jak najszybciej i bez kłopotu dla właściciela albo usunąć wadę albo wymienić rzecz na nową, pozbawioną wady. Wówczas w świetle prawa kupujący nie będzie mógł kierować wobec dewelopera żadnych innych roszczeń.

**Art. 560 k.c.**

§ 1. Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny albo odstąpieniu od umowy, chyba że sprzedawca niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności dla kupującego wymieni rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunie.  
(...)

§ 3. Obniżona cena powinna pozostawać w takiej proporcji do ceny wynikającej z umowy, w jakiej wartość rzeczy z wadą pozostaje do wartości rzeczy bez wady.

§ 4. Kupujący nie może odstąpić od umowy, jeżeli wada jest nieistotna.

**Art. 561(2) k.c.**

§ 1. Kupujący, który wykonuje uprawnienia z tytułu rękojmi, jest obowiązany na koszt sprzedawcy dostarczyć rzecz wadliwą (...).

§ 2. Jeżeli ze względu na rodzaj rzeczy (...) dostarczenie rzeczy przez kupującego byłoby nadmiernie utrudnione, kupujący obowiązany jest udostępnić rzecz sprzedawcy w miejscu, w którym rzecz się znajduje.

§ 3. Przepisy § 1 i 2 stosuje się do zwrotu rzeczy w razie odstąpienia od umowy i wymiany rzeczy na wolną od wad.

**Autor: Wiktoria Lach**