

## **Deweloper musi wywiązać się z zasad rękojmi**

Właściciel nieruchomości, w której pojawiają się wady tuż po oddaniu obiektu, nie jest bezbronny. Przysługuje mu rękojmia, a jej umowne ograniczenie jest możliwe, jedynie gdy nabywcą nie jest konsument. Jeżeli sprzedany budynek ma wady, nabywca może z tytułu rękojmi żądać od dewelopera: usunięcia wady, czyli naprawienia usterki, obniżenia ceny lub wymiany budynku na wolny od wad, co oczywiście jest mało prawdopodobne. Nabywca może też odstąpić od umowy kupna, lecz nie wtedy, gdy deweloper zgłoszoną wadę niezwłocznie usunie.

Jeśli natomiast wada istotna miałaby być naprawiana po raz kolejny, nabywca może odstąpić od umowy (chyba że wada jest nieistotna – taką deweloper może naprawiać kilka razy bez obawy, że nabywca wybierze odstąpienie od umowy). Istotne jest, że wybór uprawnienia należy do nabywcy. Deweloper uporczywie ignorujący zgłoszenia wad musi się liczyć z tym, że nabywca skorzysta z innych, niż tylko żądanie usunięcia wad, przyznanych mu prawem uprawnień.

Ważne, aby kupujący nie przekroczył terminu, w jakim uprawnienia z rękojmi mu przysługują. Dla budynku są to 3 lata od dnia odbioru technicznego (w przypadku wad fizycznych dotyczących budynku wielolokalowego termin dla wad dotyczących tzw. części wspólnych liczony jest od dnia wydania ostatniego z lokali), a dla lokalu i wad w nim ujawnionych 1 rok. Ważne też, żeby nie zwlekać z zawiadomieniem dewelopera o wykrytych wadach. Dodatkowym terminem, którego nie można przekroczyć jest termin jednego miesiąca od dnia wykrycia danej wady. Po upływie tego czasu kupujący nie będzie mógł zrealizować swoich uprawnień z tytułu rękojmi, chyba że wada została przez dewelopera podstępnie ukryta. Ponadto rękojmia nie działa w stosunku do wad, o których kupujący wiedział w chwili zawarcia umowy.

Jeśli deweloper ignoruje nasze zgłoszenia (nie usuwa wad, milczy w odniesieniu do naszych żądań obniżenia ceny lub nie zwraca ceny w przypadku naszego odstąpienia od umowy), nie pozostaje nic innego, jak skierowanie sprawy na drogę sądową.

Autor: Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy