

Rękojmia przy sprzedaży mieszkania

autor: OLIWIA LIKIERSKA opublikowany: 1 GODZINĘ TEMU



Odpowiedzialność – co to jest rękojmia przy sprzedaży mieszkania?

Zawierając umowę sprzedaży mieszkania sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność lokalu i wydać go nabywcy, a kupujący zobowiązuje się odebrać mieszkanie i zapłacić sprzedawcy umówioną cenę. Mogłoby wydawać się więc, że od momentu dopełnienia wskazanych obowiązków przez obie strony umowy, sprzedawca i kupujący nie mają względem siebie już żadnych zobowiązań. Nic bardziej mylnego. Z chwilą wydania mieszkania aktualizuje się bowiem odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady lokalu.

Za jakie wady odpowiada sprzedawca?

Rękojmia to odpowiedzialność sprzedawcy względem kupującego na wypadek, gdyby rzecz sprzedana miała wadę prawną lub fizyczną. O wadzie prawnej można mówić wtedy, gdy rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej (np. sprzedawca, podający się za właściciela, już tym właścicielem nie jest, gdyż wcześniej sprzedał mieszkanie komuś innemu, ale nie zostało to jeszcze uwidocznione w księdze wieczystej) albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej (np. sprzedawane mieszkanie jest wynajmowane przez osoby trzecie). Z wadą prawną sprzedawanego lokalu będziemy mieć także do czynienia, jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu (np. budynek wpisany jest do rejestru zabytków, o czym nabywca nie wiedział w dniu zakupu).

Przez wadę fizyczną rozumie się niezgodność rzeczy sprzedanej z umową, a więc przykładowo sytuację, gdy lokal ma mniejszą powierzchnię niż wskazano w umowie. Natomiast w wypadku, gdy kupujący nabył mieszkanie, mając świadomość, iż lokal nadaje się do generalnego remontu, nie będzie mógł skutecznie egzekwować od sprzedawcy odpowiedzialności z tytułu rękojmi – mimo, że nieruchomość obiektywnie jest wadliwa, to nie jest niezgodna z umową, gdyż osoba kupująca wiedziała, iż nabywa mieszkanie w złym stanie technicznym.

Z niezgodnością rzeczy z umową mamy do czynienia w szczególności, gdy rzecz sprzedana nie ma właściwości, które powinna mieć ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub przeznaczenia. W konsekwencji, wszelkie usterki utrudniające czy uniemożliwiające zamieszkiwanie w lokalu (takie jak niedostateczna izolacja cieplna ścian powodująca, że ulegają one wychłodzeniu lub zawilgoceniu) będą uważane za wadę fizyczną. Może zdarzyć się także, że kupujący uprzedzi sprzedającego o szczególnych aspektach, które są dla niego ważne i którymi kieruje się wybierając lokal. Jeżeli sprzedawca zapewni nabywcę, że mieszkanie spełnia jego oczekiwania, albo nawet przemilczy tę kwestię, nie wyprowadzając jednak kupującego z błędu, to będzie odpowiadał za to, żeby lokal rzeczywiście spełniał oczekiwania nabywcy. Dlatego też, jeżeli zbywca został poinformowany, iż kupującemu zależy na nadzwyczaj cichym mieszkaniu, a sprzeda mu lokal, w którym swobodnie słyszalne są rozmowy sąsiadów lub odgłosy windy, to będzie musiał liczyć się z odpowiedzialnością wobec kupującego. Niezgodność z umową będzie także zachodzić, gdy rzecz została wydana kupującemu w stanie niezpełnym. W przypadku mieszkania może mieć to miejsce, gdy okaże się, że wydano je, ale bez tzw. przynależności, którymi mogą być np. piwnica lub komórka lokatorska.

Czy odpowiedzialność z tytułu rękojmi ponoszą wszyscy sprzedawcy?

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi ponoszą zarówno sprzedawcy będący przedsiębiorcami, jak i tzw. osoby prywatne, a ochroną z tytułu rękojmi objęty będzie zakup nieruchomości z rynku pierwotnego, jak i wtórnego. W konsekwencji kupujący chroniony jest,

gdy nabywa mieszkanie z rynku wtórnego od przystłowiowego Kowalskiego, jak i wtedy, gdy mieszkanie pochodzi wprawdzie z rynku wtórnego, ale sprzedaje je agencja obrotu nieruchomościami, która występuje jako samodzielny sprzedawca. Ochroną objęty jest także zakup nowobudowanych lokali, przy czym odpowiedzialność dewelopera względem konsumenta jest bardziej zaostrzona niż w obrocie między osobami fizycznymi.

Kiedy sprzedawca (nie)odpowiada za wadę?

Sprzedawca nie odpowiada za wadę tylko wtedy, gdy kupujący o niej wiedział. Ochroną rękojmią objęte są zatem wszystkie inne wady, o których kupujący nie miał pojęcia w chwili zawierania umowy. Jeżeli zatem nabywca godzi się na zakup lokalu, w którym wymagana jest pilna wymiana instalacji elektrycznej, o czym został poinformowany przed podpisaniem umowy, to nie traci on prawa dochodzenia roszczeń w związku z wykrytą później niesprawnością ogrzewania. Co więcej, dla odpowiedzialności sprzedawcy nie jest konieczne to, by wada miała ukryty charakter – nawet bowiem wada jawna, a więc taka, którą przy odpowiedniej staranności można było dostrzec nie posiadając wiedzy specjalistycznej, aktualizuje odpowiedzialność sprzedawcy, o ile kupujący o niej nie wiedział (np. gdyby kupujący zszedł do piwnicy, mógłby naocznie przekonać się o zawilgoceniu ścian, ale tego nie zrobił). Rękojmią objęte są również wady, o których istnieniu sam sprzedawca nie wiedział. W konsekwencji odpowiedzialność z tytułu rękojmi jest odpowiedzialnością bardzo surową. Nawet powszechna praktyka umieszczania w samej umowie sprzedaży lub w protokole zdawczo-odbiorczym adnotacji, iż kupujący zapoznał się ze stanem lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, także nie ochroni sprzedawcy przed odpowiedzialnością za wady lokalu, o których kupujący w rzeczywistości nie widział.

Czy zawsze odpowiedzialność sprzedającego jest bardzo surowa?

Chodzi o sytuację, gdy przykładowo dziedziczymy mieszkanie, którego stanu nie znamy i chcemy je sprzedać. Rozwiązaniem jest umowne wyłączenie uprawnień kupującego z tytułu rękojmi. Obowiązujące przepisy przewidują bowiem, że strony mogą odpowiedzialność z tytułu rękojmi ograniczyć lub nawet całkowicie wyłączyć. W relacji z kupującym, będącym osobą fizyczną, która pragnie nabyć mieszkanie dla własnych celów mieszkaniowych, wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi możliwie jest tylko w sytuacji, gdy sprzedającym jest podmiot niebędący przedsiębiorcą, a więc, co do zasady, inna osoba fizyczna. Wyłączenie lub ograniczenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi będzie jednak bezskuteczne, jeżeli sprzedawca podstępnie zataił wadę przed kupującym. Jeżeli sprzedawca będzie profesjonalistą, a kupującym konsument, to nabywca nie będzie mógł zrzec się praw z tytułu rękojmi. Gdyby nawet tego rodzaju zrzeczenie znalazło się w umowie podpisywanej z deweloperem, to będzie ono nieważne, a w jego miejsce zastosowanie znajdą przepisy Kodeksu cywilnego opisywane w niniejszym artykule.

Jakie uprawnienia przysługują kupującemu?

Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący, co do zasady, ma do wyboru cztery uprawnienia: żądanie wymiany rzeczy na wolną od wad, żądanie usunięcia wady, złożenie oświadczenia o obniżeniu ceny albo złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Z uwagi jednak na fakt, że nie ma dwóch takich samych nieruchomości Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt III CSK 24/12 przyjął, że kupującemu nie przysługuje żądanie wymiany mieszkania na wolne od wad.

Jeżeli nabywca domaga się usunięcia wady mieszkania, to sprzedawca ma obowiązek żądanie to uwzględnić i zrealizować w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego. Sprzedawca może odmówić zadośćuczynienia żądaniu nabywcy jedynie, jeżeli doprowadzenie do zgodności z umową rzeczy wadliwej w sposób wybrany przez kupującego jest niemożliwe, która to sytuacja w przypadku nieruchomości zdarzać się będzie raczej rzadko.

Nabywca wadliwego mieszkania może również złożyć oświadczenie o obniżeniu jego ceny albo odstąpieniu od umowy, z tym, że prawo odstąpienia od umowy obwarowane zostało dodatkowym wymogiem w postaci istotności wady (przy czym uznaje się, że kumulacja dużej ilości wad mniej istotnych także może być traktowana jako jedna wada istotna). Obniżenie powinno nastąpić w takim stosunku, w jakim wartość mieszkania niewadliwego pozostaje do wartości lokalu obliczonej z uwzględnieniem istniejących wad. Kwota, o którą kupujący chciałby obniżyć cenę zakupu, nie jest zatem automatycznie utożsamiana z wydatkami, jakie nabywca musiałby ponieść, by wadę tę usunąć. W wypadku złożenia przez kupującego oświadczenia o obniżeniu ceny lub o odstąpieniu od umowy, sprzedawcy przysługuje kontruprawnienie, którego wykonanie może uniemożliwić nabywcy realizację wybranego pierwotnie uprawnienia. Polega ono na niezwłocznym usunięciu wady (przy czym niezwłocznie nie znaczy natychmiast, a w najbliższym możliwym terminie, co w przypadku prac budowlanych na zewnątrz może oznaczać „na wiosnę”), które musi odbyć się bez nadmiernych niedogodności dla nabywcy (o czym nie można mówić w sytuacji, gdy kupujący będzie zmuszony wyprowadzić się na miesiąc z lokalu, by umożliwić przeprowadzenie remontu). Jeżeli jednak sprzedawca podejmie się usunięcia wady, ale zrobi to nieskutecznie (np. pęknięcia na ścianach zaczną wracać), przy kolejnym zgłoszeniu tej samej wady przez kupującego nie będzie mógł skorzystać już z możliwości przeciwstawienia się żądaniu nabywcy. Oznacza to, że ponowne oświadczenie kupującego

o obniżeniu ceny lub odstąpieniu od umowy z powodu wady, która już raz była usuwana, będzie skuteczne i bezwzględnie wiążące dla sprzedającego.

Jakie są terminy dochodzenia roszczeń z rękojmi?

Do wydania mieszkania zazwyczaj dochodzi z chwilą przekazania kluczy, co niekoniecznie musi nastąpić w dniu podpisania umowy, gdyż często w momencie wizyty u notariusza dotychczasowy właściciel nadal mieszka w lokalu. Chwila wydania nabywcy lokalu jest niezwykle ważna, gdyż to właśnie w tym momencie zaczyna biec okres, w jakim nabywca objęty jest ochroną z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu. Zbywca odpowiada bowiem względem nabywcy za wady fizyczne mieszkania ujawnione w ciągu pięciu lat od wydania nieruchomości kupującemu, przy czym, jeżeli kupującym jest konsument, a wada fizyczna została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili wydania lokalu.

Stwierdzenie wady fizycznej we wskazanym wyżej okresie pięciu lat od wydania mieszkania aktualizuje odpowiedzialność sprzedawcy i uruchamia bieg drugiego – tym razem rocznego – terminu, w którym to terminie kupujący może realizować swoje uprawnienia, a więc żądać usunięcia usterek w mieszkaniu bądź złożyć oświadczenie o obniżeniu ceny lub o odstąpieniu od umowy. Natomiast w przypadku wad prawnych, kupujący nie jest ograniczony terminem pięcioletnim na wykrycie wady, co oznacza, że odpowiedzialność sprzedawcy może zaktualizować się w każdym czasie – wystarczy, by kupujący, w ciągu roku od dowiedzenia się o wadzie prawnej lokalu, zgłosił stosowne żądanie. Dopiero bierność kupującego przez rok od wykrycia wady powoduje wygaśnięcie jego uprawnień rękojmianych, a więc ich definitywną utratę. Przepisy przewidują mechanizm zapobiegający „graniu na zwłokę” przez sprzedawcę – kupujący ma gwarancję, iż oczekując na usunięcie wady przez zbywcę, nie utraci terminu do odstąpienia od umowy lub złożenia oświadczenia o obniżeniu ceny. Roczny termin na złożenie ww. oświadczeń zaczyna bowiem biec dopiero po upływie terminu wyznaczonego sprzedawcy przez kupującego na usunięcie wady.

Ustawodawca przewidział także postanowienia dodatkowo chroniące nabywców, będących konsumentami. I tak, roszczenie nabywcy będącego konsumentem o usunięcie wad lokalu nie może wygasnąć wcześniej niż w ciągu pięciu lat od wydania lokalu, choćby stwierdzenie wady nastąpiło zaraz po wydaniu mieszkania. Ponadto, jeżeli kupujący będący konsumentem zażądał 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 uznać za uzasadnione.

Czy rękojmia równa się gwarancja?

Uprawnieniem, które może (ale nie musi) występować równoległe do rękojmi, jest gwarancja. Oświadczenie gwarancyjne jest dobrowolną deklaracją gwaranta określającą jego obowiązki oraz uprawnienia kupującego w przypadku, gdy rzecz sprzedana nie ma właściwości określonych w tym oświadczeniu, a więc nie odpowiada zapewnieniom, co do swojej jakości, trwałości lub użyteczności. Jako że gwarancja zawsze ma charakter dobrowolny, gwarant może swobodnie formułować treść zobowiązań, których się podejmuje, jak też ma prawo przewidzieć dodatkowe warunki wpływające na wykonalność gwarancji. Dopuszcza się więc np. uzależnienie skuteczności gwarancji stolarki okiennej od używania jedynie określonych preparatów do mycia okien. Również zakres uprawnień kupującego, jak i czas obowiązywania gwarancji, może być różny w zależności od osoby gwaranta czy nawet podzespołu objętego ochroną (inny może być okres gwarancji dla silnika napędzającego mechanizm otwierający bramę garażową, a inny dla zamka zamontowanego w tej bramie).

Jak więc widać, reżim odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest inny niż odpowiedzialności z gwarancji. Z jednej strony rękojmia jest pewniejsza – wynika bowiem z regulacji ustawowych, których sprzedawca nie może zmienić na niekorzyść konsumenta. W przypadku gwarancji zakres odpowiedzialności przedsiębiorcy i uprawnienia konsumenta określa samodzielnie gwarant, co może powodować, że będą mniej korzystne niż postanowienia ustawowe, czy wręcz iluzoryczne. Nie musi jednak tak być – zdarza się bowiem, że gwarancja udzielana jest na okres dłuższy niż pięć lat, co oznacza, że ochrona gwarancyjna przekroczy ustawowo przewidziane pięć lat obowiązywania rękojmi. Dlatego kupujący powinien skorzystać z tych uprawnień, które w konkretnym przypadku będą dla niego korzystniejsze, pamiętając, że wykonanie uprawnień z gwarancji nie wpływa na możliwość dochodzenia roszczeń z rękojmi.

UWAGA!

W artykule mowa jest jedynie o zakupie mieszkań do celów prywatnych – analiza nie obejmuje zatem mieszkań kupowanych w związku z prowadzoną przez nabywcę działalnością gospodarczą, a więc np. lokali przeznaczonych do wyremontowania

i następnie wynajęcia lub odsprzedaży przez agencję zajmującą się obrotem nieruchomościami. Ponadto artykuł omawia aktualny stan prawny, przez co będzie pomocny jedynie osobom, które zakupiły lub sprzedały mieszkanie po 24 grudnia 2014 r.

O autorze artykułu

Oliwia Likierska

Adwokat. Gdynia.