

kancelarie  rp

Poradnik

Nawigator Prawny

WIĘCEJ PORAD NA  KANCELARIE.RP.PL

NIERUCHOMOŚCI

Kupujesz nieruchomość?
Poznaj zasady rękojmi

Sprzedawca nieruchomości odpowiada za wady przedmiotu sprzedaży, nawet jeśli o nich nie wiedział.



KRZYSZTOF ROŻKO

radca prawny, Kancelaria
Prawna Krzysztof Rożko
i Wspólnicy

ZUZANNA SZMELTER

radca prawny, Kancelaria
Prawna Krzysztof Rożko
i Wspólnicy

Sprzedawca odpowiada wobec kupującego za przedmiot sprzedaży w różnych aspektach. Jedną z form ustawowej ochrony kupującego przed wadliwością przedmiotu sprzedaży jest rękojmia, której zasady można zmodyfikować w umowie sprzedaży. Zgodnie z przepisami sprzedawca udziela rękojmi niezależnie od tego, czy sprzedaje rzecz ruchomą, czy nieruchomość. Ochronę nabywcy nieruchomości zapewniają także inne przepisy prawa, m.in. ustawa z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, w której wyrażono rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ta rękojmia chroni nabywcę, gdy stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nie zgadza się z rzeczywistym stanem prawnym. Wówczas kupujący może liczyć na to, że nabył prawo od osoby uprawnionej według treści księgi, nawet jeśli w rzeczywistości tak nie było. Mimo podobieństwa nazw rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych i rękojmi sprzedaży nieruchomości to dwa różne i niezależne od siebie pojęcia prawne. Niniejszy artykuł poświęcony jest drugiemu z nich, czyli rękojmi sprzedaży nieruchomości.

Podstawy prawne
rękojmi

Sprzedaż nieruchomości wymaga formy aktu notarialnego, a zachowanie tej formy jest warunkiem przejścia własności i powstania odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi. Rękojmia chroni interesy nabywcy, który nie jest świadomy wad obciążających nabywaną nieruchomość. Zawarcie umowy sprzedaży oznacza, że sprzedający zasadniczo daje rękojmię, iż sprzedaje nieruchomość bez wad (z pewnymi wyjątkami, o których dalej). Jeśli jednak nieruchomość okaże się mieć wady, kupujący ma prawo pociągnąć sprzedawcę do odpowiedzialności, nawet gdy ten nie wiedział o wadzie. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie wymaga winy po stronie sprzedawcy. W przypadku wystąpienia wad sprzedawca odpowiada w każdych okolicznościach, chyba że kupujący przed transakcją wiedział o tych wadach lub strony w umowie sprzedaży ograniczyły bądź całkowicie wykluczyły rękojmię.

Jeśli nieruchomość okaże się obciążona wadami, kupujący ma prawo żądać od sprzedawcy usunięcia wady, obniżenia ceny o kwotę proporcjonalną do obniżonej wartości nieruchomości lub odstąpienia od umowy sprzedaży.

Jakie wady może mieć
kupiona nieruchomość?

Sprzedana nieruchomość może mieć różne wady, które dzielą się na fizyczne i prawne. Nieruchomość ma wadę fizyczną, gdy ma mniejszy metraż, niż deklarował sprzedawca; gdy wbrew zapewnieniom nie nadaje się do funkcji mieszkalnej; gdy jest wykończona gorszymi materiałami, niż obiecano; lub gdy nie jest zabezpieczona przed zalaniem wodami gruntowymi i deszczowymi. To tylko przykłady wad fizycznych. Ogólnie wada fizyczna polega na tym, że nieruchomość nie ma oczekiwanej właściwości, co zmniejsza jej wartość lub uży-

teczność dla celu nabycia, który został podany w umowie lub wynika ze zwyczajowego przeznaczenia.

Wada prawna występuje, gdy nieruchomość stanowi własność lub współwłasność osoby trzeciej; gdy jest obciążona prawem osoby trzeciej; lub gdy korzystanie z niej lub rozporządzenie nią jest ograniczone wskutek decyzji lub orzeczenia właściwego organu. Przykładami wad prawnych są obciążenie nieruchomości hipoteką, służebnością grunтовую, roszczeniami spadkobierców wywłaszczonych właścicieli, prawem użytkownika wieczystego, a także objęcie nieruchomości umową najmu lub dzierżawy. Ograniczenie prawa do korzystania lub rozporządzania nieruchomości może wynikać z wpisu do rejestru zabytków lub ustanowienia przez sąd zabezpieczenia w postaci zakazu rozporządzania nią lub korzystania z niej.

Uprawnienia
kupującego wynikające
z rękojmi

Jeśli nieruchomość okaże się obciążona wadami, kupujący ma prawo żądać od sprzedawcy obniżenia ceny o kwotę proporcjonalną do obniżonej wartości, usunięcia wady lub odstąpienia od umowy i zwrotu zapłaconej kwoty. W praktyce nabywca może zażądać od sprzedawcy zapłaty określonej sumy, odpowiadającej obniżeniu wartości nieruchomości. Sprzedawca ma wówczas kontruprawnienie do niezwłocznego i skutecznego usunięcia wady. Kupujący ma obowiązek umożliwić sprzedawcy usunięcie wady lub wymianę nieruchomości, o ile nie wiąże się to z nadmiernymi niedogodnościami, np. nie prowadzi do zniweczenia celu nabycia.

Jeśli sprzedawca niezwłocznie i skutecznie usunie wadę, kupujący traci prawo do zapłaty tytułem obniżenia ceny z powodu tej konkretnej wady. Gdy jednak wada ujawni się ponownie, kupujący może ponownie żądać zapłaty tytułem

obniżenia ceny; sprzedawca nie ma już wtedy prawa do kolejnego usunięcia wady i musi zwrócić kupującemu odpowiednią kwotę. Uprawnienie do żądania zapłaty tytułem obniżenia ceny odnosi się do konkretnej wady. W razie pojawienia się kolejnych wad kupujący może ponownie skorzystać z tego uprawnienia. Sprzedawca ma prawo do niezwłocznego i nieuciążliwego dla kupującego usunięcia tych wad, a kupujący nie powinien temu przeszkadzać. Jeśli jednak wady te ujawnią się ponownie, kupujący może ponownie żądać zapłaty tytułem obniżenia ceny, a sprzedawca nie ma już prawa do ponownego usunięcia wady. Kupujący może dochodzić zapłaty tytułem obniżenia ceny w sądzie, i tak dalej w miarę pojawiania się kolejnych wad.

Kupujący nieruchomość z wadami ma również prawo złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy i żądać zwrotu zapłaconej kwoty, ale tylko wtedy, gdy wada jest istotna. Odstąpienie od umowy sprzedaży wymaga złożenia przez kupującego i sprzedawcę oświadczenia woli o powrotnym przeniesieniu własności. Jeśli sprzedawca odmawia, nabywca może wymusić realizację swojego prawa za pomocą sądu.

Uprawnienia
sprzedawcy
nieruchomości

Sprzedawca może uniknąć obowiązku zapłaty tytułem obniżenia ceny oraz odstąpienia przez kupującego, jeśli skutecznie i niezwłocznie usunie wadę nieruchomości lub wymieni nieruchomość na taką samą bez wady (jeśli to możliwe). Kupujący ma obowiązek umożliwić sprzedawcy realizację tego prawa, o ile nie wiąże się to z nadmiernymi niedogodnościami. Jeśli kupujący przez swoje działania lub zaniechania uniemożliwia sprzedawcy usunięcie wady lub wymianę nieruchomości, traci prawo do odstąpienia od umowy lub za-

płatę tytułem obniżenia ceny.

Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada nieruchomości zostanie stwierdzona przed upływem pięciu lat od dnia wydania nieruchomości kupującemu. Po upływie tego terminu roszczenie nabywcy z tytułu rękojmi wygasa. Jeśli wydanie nieruchomości obciążonej wadami nastąpiło przed zawarciem umowy przenoszącej własność, termin do wykonania uprawnień z rękojmi biegnie od czasu zawarcia umowy.

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi ogranicza się do wad, o których istnieniu kupujący nie wiedział w chwili zawarcia umowy. Kupujący nie ma jednak obowiązku samodzielnie poszukiwać informacji o wadach nieruchomości. Aby sprzedawca został zwolniony z odpowiedzialności, kupujący musi wiedzieć o wadzie; nie podlega badaniu, czy powinien był o niej wiedzieć, np. dlatego że wada była jawna. Tym różni się rękojmia sprzedaży nieruchomości od rękojmi wiary ksiąg wieczystych: w pierwszym przypadku istotne jest, co kupujący wiedział, w drugim także to, co powinien był wiedzieć.

Wiedza nabywcy o wadach pozwala anulować odpowiedzialność sprzedawcy tylko w stosunku do tej konkretnej wady. Przykładowo, podpisanie protokołu przy odbiorze mieszkania nie likwiduje rękojmi za wady niewskazane w protokole. Przy sprzedaży nieruchomości między przedsiębiorcami nabywca traci uprawnienia z tytułu rękojmi, jeżeli nie zbadał nieruchomości w czasie i w sposób przyjęty dla nieruchomości tego rodzaju i nie zawiadomił niezwłocznie sprzedawcy o wadzie. Gdy wada ujawniła się później, nabywca traci uprawnienia, jeśli nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie po jej zauważeniu.

Możliwość modyfikacji
lub wyłączenia rękojmi

Jeśli nieruchomość jest kupowana przez konsumenta od profesjonalisty, ograniczenie

lub wyłączenie odpowiedzialności z tytułu rękojmi jest dopuszczalne tylko w określonych przypadkach.

Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi działa niezależnie od jego odpowiedzialności odszkodowawczej wobec kupującego. Oba te rodzaje odpowiedzialności powstają automatycznie wraz ze skutecznym zawarciem umowy sprzedaży. Strony umowy mogą zmodyfikować odpowiedzialność sprzedawcy, ale nie we wszystkich sytuacjach. / @

Krzysztof Rożko – radca prawny,
Wspólnik Zarządzający Kancelarii.

Od początku swojej drogi zawodowej zaangażowany w rozwój rynku kapitałowego w Polsce.

Posiada ponad 20-letnie doświadczenie w doradztwie regulacyjnym dla sektora finansowego, w tym w zakresie przygotowania wejścia na giełdę, działalności firm inwestycyjnych, podmiotów zarządzających aktywami czy banków. Koordynuje kompleksowe doradztwo transakcyjne na rzecz funduszy venture capital/private equity, a także w zakresie pozyskiwania kapitału i finansowania inwestycji do przedsięwzięć w sektorach nowoczesnej gospodarki. Jest wiodącym prawnikiem w zakresie doradztwa klientom prywatnym, w tym zarządzania majątkiem prywatnym i planowania finansowego dla Private Clients.

Zuzanna Szmelter – radca prawny,
Counsel w Krzysztof Rożko i Wspólnicy Kancelaria Prawna.
Absolwentka Wydziału Prawa i Administracji UW, Instytutu Lingwistyki Stosowanej UW, British Law Centre WPiA UW i Center for American Law Studies WPiA UW.
Stypendystka Erasmus na Wydziale Prawa Universität Regensburg w RFN. Magister filologii angielskiej.
Zuzanna Szmelter specjalizuje się w obsłudze inwestycji budowlanych oraz prowadzeniu sporów gospodarczych, sądowych i arbitrażowych. W ramach swojej praktyki prowadziła liczne postępowania dotyczące m.in. inwestycji przemysłowych, infrastrukturalnych, umów handlowych i nieruchomości.