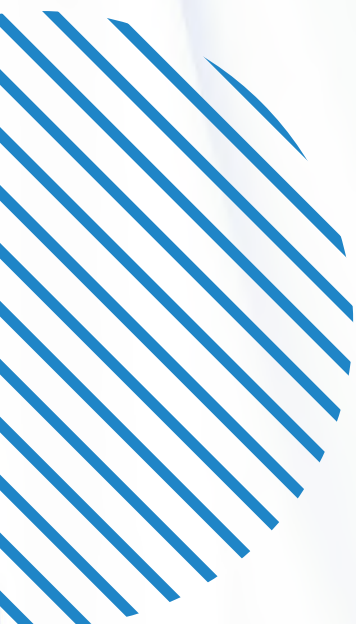




Rękojmia nieruchomości



Potrzebujesz porady prawnej?

Opisz swój problem lub wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl, a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą.

Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.



Upomnij się o zniżkę!

Każdy nowy klient na hasło „*rękojmia*” otrzyma zniżkę!

Spis treści

- 4** | Rękojmia
- 5** | Rękojmia a gwarancja
- 6** | Kiedy chroni nas rękojmia?
- 7** | Jakich wad dotyczy rękojmia?
- 8** | Okres trwania rękojmi
- 9** | Rękojmia a odbiór techniczny
- 10** | Do czego uprawnia rękojmia?
- 12** | Inne istotne informacje

Rękojmia to

jedna z dwóch podstawowych (obok gwarancji) możliwości składania reklamacji przez konsumenta. Jest to ustawowy tryb dochodzenia odpowiedzialności od przedsiębiorcy w związku z ujawnioną wadą przedmiotu umowy (rozdziela się wady fizyczne i wady prawne rzeczy). Rękojmią są objęte wszystkie towary konsumpcyjne (w tym m.in. mieszkania deweloperskie).



Wada fizyczna

(niezgodność rzeczy sprzedanej z umową)

- nie ma właściwości, które produkt tego rodzaju powinny mieć
- nie ma właściwości, o których kupujący został zapewniony przez sprzedawcę lub reklamę
- nie nadaje się do celu, o którym kupujący poinformował sprzedawcę
- została wydana kupującemu w stanie niezupełnym.



Wada prawna

- jest własnością osoby trzeciej
- jest obciążona prawem osoby trzeciej
- cechuje się ograniczeniami w korzystaniu lub rozporządzaniu w wyniku decyzji lub orzeczenia właściwego organu

Rękojmia a gwarancja

Kupujący towary bardzo często mylą rękojmię z gwarancją. Są to jednak dwie niezależne możliwości dochodzenia roszczeń za wadliwą rzecz. Czym różnią się te dwie instytucje chroniące konsumentów?



GWARANCJA

- dobrowolna umowa pomiędzy stronami
- odpowiedzialność po stronie gwaranta (wystawiającego dokument gwarancji)
- okres gwarancji dowolnie określa gwarant w umowie (zwykle 2 lata)
- dotyczy wad fizycznych
- roszczenie kupującego jest zdefiniowane przez gwaranta (może być węższe albo szersze)
- w przypadku wymiany rzeczy na nową gwarancja biegnie od nowa



RĘKOJMIA

- prawo umocowane w Kodeksie cywilnym
- odpowiedzialność po stronie sprzedawcy (np. dewelopera)
- okresy dotyczące rękojmi określa Kodeks cywilny
- dotyczy wad fizycznych i prawnych
- roszczenie kupującego jest zdefiniowane ustawowo (wymiana albo naprawa rzeczy)
- w przypadku wymiany rzeczy bieg terminu nie biegnie od nowa

WAŻNE

W przypadku podpisania umowy deweloperskiej, w której deweloper zawiera gwarancję i rękojmię, to od nabywcy nieruchomości zależy, z której opcji skorzysta. Wybranie jednego instrumentu nie wyłącza możliwości skorzystania z drugiego. Często jednak gwarancja jest jedynie gestem dobrej woli dewelopera, a jej wartość należy indywidualnie ocenić zapoznając się z dokumentem gwarancyjnym.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi można wyłączyć w umowie na rynku wtórnym, ale nie można w umowie deweloperskiej. Taka klauzula byłaby z mocy prawa nieważna. Standardem jest umieszczanie w umowach deweloperskich informacji o możliwości dochodzenia przez nabywcę roszczeń z tytułu rękojmi.

Kiedy chroni nas rękojmia?

Rękojmia chroni nabywcę, jeśli ten nie wiedział o wadzie rzeczy.

W szczególności gdy:

- **mieszkanie nie ma właściwości określonych w umowie z deweloperem** (np. brak wykonanej instalacji, pomimo że zostało obiecane to przez wykonawcę)
- **wady lokalu uniemożliwiają zamieszkanie w nim** (np. konstrukcja silnie chłonie wilgoć, powodując powstawanie na ścianach szkodliwego dla zdrowia grzyba)
- **odkryte po pewnym czasie wady znacznie obniżają wartość nieruchomości** (np. źle wypoziomowana podłoga lub nieszczelne okna)
- **mieszkanie zostało wydane w stanie niekompletnym** (np. brakuje komórki lokatorskiej, choć powinna zostać udostępniona właścicielowi mieszkania)
- **jakość wykonania odbiega od norm budowlanych lub od standardu wykonania**



Jakich wad dotyczy rękojmia?

Wady ukryte i jawne:

Rękojmia dotyczy wad ukrytych, czyli takich o których nabywca nie wiedział w momencie wydania mieszkania lub w momencie sprzedaży (o ile razem ze sprzedażą następuje wydanie mieszkania).

Moment sprzedaży to:

1. na rynku wtórnym moment podpisania pierwszej umowy (umowy przedwstępnej lub sprzedaży),
 2. na rynku pierwotnym moment otrzymania kluczy do mieszkania od dewelopera.
- Na rynku wtórnym nabywca nie może twierdzić, że coś jest wadą, którą należy naprawić na podstawie rękojmi, jeżeli wiedział o tym, podpisując umowę przenoszącą własność.
 - Na rynku pierwotnym, jeżeli nabywca nie wskazał widocznej wady podczas odbioru lokalu, może mieć później duże trudności z wyegzekwowaniem naprawy albo zwrotem pieniędzy.
 - Należy podkreślić, że Kodeks Cywilny nie wprowadza rozróżnienia na wadę jawną i ukrytą. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2000 r. sygn. akt V CKN 66/00:

W myśl art. 557 kc, aby nastąpiło zwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności z rękojmi, kupujący musi wiedzieć o wadzie i nie podlega badaniu kwestia, czy powinien był wiedzieć np. dlatego, że wada rzeczy była jawna. Wynika stąd, że na gruncie kodeksu cywilnego nie ma znaczenia podział na wady jawne i ukryte.

PRZYKŁAD

Jeżeli nabywca zgłosi się do sprzedawcy z uszkodzeniami mechanicznymi (np. porysowane okna) dochodzenia ich naprawy lub wymiany może być utrudnione, ponieważ sprzedający może zarzucić, że to my dokonaliśmy tych uszkodzeń - taką wadę trudno przeoczyć przy zakupie lokalu.

Okres trwania rękojmi

- Na rynku wtórnym i pierwotnym możliwość zgłoszenia roszczenia z tytułu rękojmi zawsze wynosi **5 lat od momentu przekazania kluczy** (wydania lokalu) nowemu nabywcy.
- Na pozostałe elementy mieszkania (to, co nie jest “nieruchomością”) okres dochodzenia roszczeń przez nabywcę wynosi 2 lata.
- Zasada: 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 przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

PRZYKŁAD

Mieszkanie z rynku pierwotnego wykończone “pod klucz” jest objęte 5 letnią rękojmią, ale w przypadku elementów nadających się do demontażu (np. wyposażenie kuchni) okres ten wynosi już tylko 2 lata.

Terminy rękojmi określa Kodeks cywilny:

- sprzedawca rzeczy ponosi odpowiedzialność za jej wady, jeżeli wada fizyczna ujawniła się przed upływem 2 lat od wydania rzeczy kupującemu
- w przypadku sprzedaży nieruchomości termin ten wynosi **5 lat od wydania mieszkania lub domu**
- wszystkie części składowe (to co nie można odłączyć od mieszkania bez zmiany istoty całej rzeczy lub bez zmiany części składowej), czyli m. in. okna, parapety, płytki, zlewy, przyłącza itp. podlegają ochronie z tytułu rękojmi przez okres 5 lat, z kolei meble oraz wyposażenie RTV, AGD (tzw. rzeczy ruchome) podlegają ochronie przez okres 2 lat od momentu wydania ich w ręce nabywcy
- **zgłoszenie roszczenia:** zgodnie z Kodeksem Cywilnym wadę należy zgłosić się do sprzedawcy w ciągu roku od stwierdzenia wady, pod rygorem utraty roszczenia z tytułu rękojmi o naprawę albo wymianę rzeczy na nową

Jeżeli sprzedawca ukrył podstępnie wadę, to roszczenie z tytułu rękojmi może w ogóle się nie przedawnić. Na rynku pierwotnym przykładem może być sytuacja, w której deweloper potwierdził wykonanie wszystkich wskazanych na protokole odbioru wad i usterek, a w rzeczywistości tego nie zrobił (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 lutego 2013 r. sygn. akt I ACa 1396/12.).

W przypadku wad prawnych nieruchomości wskazane wyżej terminy na dochodzenie uprawnień z tytułu rękojmi stosuje się odpowiednio.

Rękojmia a odbiór techniczny

Odbiór mieszkania nie zawsze oznacza, że nabywca dostanie klucze do lokalu. Odbiór techniczny to przede wszystkim sprawdzenie mieszkania pod kątem zgodności z umową deweloperską w której skład wchodzi standard wykończenia oraz z normami budowlanymi i sztuką budowlaną (więcej na ten temat znajdziesz [tutaj](#)).

W praktyce możliwe są trzy sytuacje:

1

odbiór techniczny
i jednoczesny odbiór kluczy
(wydanie lokalu)

2

odbiór techniczny bez odbioru
kluczy (klucze do odebrania po
naprawieniu wad i usterek)

3

odbiór techniczny bez odbioru
kluczy (klucze do odebrania po
podpisaniu umowy końcowej)

Wady i usterki po odbiorze technicznym powinny zostać naprawione przez dewelopera co do zasady **w ciągu 30 dni**.

Dochodzenie roszczeń po odbiorze technicznym i dochodzenie roszczeń z tytułu rękojmi to dwie niezależne sytuacje. W przypadku roszczeń z tytułu rękojmi istotny jest moment wydania nieruchomości. Dopiero od momentu wydania lokalu (otrzymania kluczy) rozpoczyna się bieg terminu rękojmi na mieszkanie i ewentualnie jego wyposażenie.

Oznacza to, że nabywca może zgłaszać wady i usterki niezależnie od tego czy wskazał je w czasie odbioru technicznego nieruchomości.

W praktyce jednak zgłoszenie wad i usterek w czasie odbioru technicznego jest najłatwiejszą drogą dochodzenia bezkosztowych napraw od dewelopera.

Rękojmia dotyczy wad i usterek, które ujawnią się po odbiorze.

Roszczenia o usunięciu usterek po odbiorze technicznym to roszczenia o należyte wykonanie umowy i dotyczą usterek, które były widoczne w czasie odbioru, nawet, jeżeli nie zostały uwzględnione w protokole odbioru.

Jeśli podczas odbioru technicznego nie wpisano do protokołu wad i usterek widocznych podczas odbioru, dalej można domagać się ich naprawienia, z tym że, w przypadku usterek mechanicznych, deweloper może powołać się na domniemanie, że to nabywca spowodował te usterki, jeśli nabywca domaga się ich naprawy już po przekazaniu kluczy (a usterki nie były wpisane do protokołu odbioru).

Do czego uprawnia rękojmia?

W ramach rękojmi za wady fizyczne lub prawne kupujący mieszkanie może:

- żądać obniżenia ceny,
- żądać wymiany na lokal wolny od wad,
- żądać usunięcia wad,
- odstąpić od umowy.

Rodzaj żądanej rekompensaty należy zawrzeć w piśmie skierowanym do dewelopera. Należy pamiętać tylko o tym, by dopasować rekompensatę do wagi usterki – jeśli jest niewielka i można ją łatwo naprawić, nie można żądać możliwości odstąpienia od umowy i zwrotu środków. W takim przypadku należy wezwać dewelopera do usunięcia usterki.

UWAGA

Nie można odstąpić od umowy jeżeli wada jest nieistotna!



Uprawnienia z tytułu rękojmi krok po kroku (na przykładzie nieszczelnych okien)

Wydanie lokalu nastąpiło 1 lipca 2020 r. zaraz po odbiorze technicznym. Lokal został sprawdzony i zweryfikowany przez inżyniera. Deweloper naprawił wszystkie wady i usterki. W grudniu 2020 nabywca zauważył, że okna są nieszczelne i z mieszkania ucieka ciepło.

Procedurę dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi można podzielić na kilka kroków:

- 1** Należy zweryfikować czy deweloper objął mieszkanie gwarancją (w przypadku gwarancji na okna można skierować żądanie wprost do producenta okien, który powinien je wymienić) - jednak nawet w przypadku braku gwarancji można dochodzić uprawnień z tytułu rękojmi.
- 2** Należy ocenić wadę - w tym przypadku jest nieistotna i dlatego najlepiej będzie żądać od dewelopera naprawy usterek.
- 3** Sporządzenie pisma do dewelopera - należy opisać zauważoną wadę, wskazać datę jej stwierdzenia i zażądać naprawienia wady.
- 4** Należy poczekać na odpowiedź - deweloper ma 14 dni na ustosunkowanie się do żądania.

Brak odpowiedzi dewelopera? W takim przypadku uznaje się, że deweloper rozpatrzył pozytywnie reklamację.

Jeśli pojawi się spór dotyczący naprawy usterek, rozstrzygał go będzie sąd.

Inne istotne informacje

Rękojmia jest odpowiedzialnością na zasadzie ryzyka: Rękojmia nie zależy od winy czy też odpowiedzialności sprzedającego za wydanie kupującemu wadliwej rzeczy. W tym sensie może powiedzieć, że na podstawie rękojmi sprzedający odpowiada na zasadzie ryzyka czy też, że jest to odpowiedzialność absolutna. Odpowiedzialność z tytułu rękojmi nie zależy również od szkody. **Ideą rękojmi jest to, że kupujący ma otrzymać taką rzecz za jaką zapłacił.** Przykład: po roku od otrzymania lokalu zacznie pękać framuga okienna - jest to raczej wina producenta okna, ale nabywca mieszkania do odpowiedzialności może pociągnąć sprzedawcę (ten ma regres w stosunku do producenta).

Regres roszczeń z tytułu rękojmi:

- regres roszczenia będzie przysługiwać deweloperowi wobec poprzedniego sprzedawcy (np. od którego kupił drzwi zamontowane w lokalu albo od wykonawcy inwestycji), jeśli okaże się, że są wadliwe, a deweloper nie był odpowiedzialny za znalezione przez nabywcę wady;
- z perspektywy nabywcy może on dochodzić roszczeń z tytułu rękojmi za wady drzwi od dewelopera (ten zwróci się z roszczeniem regresowym do ich producenta), a jeśli drzwi zostały dodatkowo objęte gwarancją producenta, to nabywca może jednocześnie dochodzić roszczeń z tytułu gwarancji wprost od producenta.

WAŻNE

Prawo do rękojmi dotyczy nie tylko samego lokalu, ale i części wspólnych osiedla. Mieszkańcy mają 5 lat na zgłoszenie wad w wykonaniu klatek schodowych, ogrodów czy innych przestrzeni wspólnych.

Stoimy w obronie konsumentów!

Pewny Lokal to profesjonalne audyty techniczne i prawne nieruchomości. W skład zespołu Pewnego Lokalu wchodzi kilkudziesięciu inżynierów, prawników i programistów. Łączymy wiedzę o nieruchomościach z dużym doświadczeniem analitycznym i biznesowym, dlatego wiemy jak wydobywać istotne informacje i je zwięźle przekazywać. Z nami na pewno nie kupisz kota w worku!



OGÓLNOPOLSKA FIRMA INŻYNIERYJNA

Pewny Lokal to **największa** firma inżynierska specjalizująca się w przeglądach mieszkań.

Dzięki naszej skali jesteśmy w stanie **inwestować w drogi i certyfikowany sprzęt** do przeglądów (łaty, poziomice, kątowniki, dalmierze laserowe, itp). Ze względu na naszą skalę możemy też **bieżąc szkolić inżynierów** i być realną przeciwwagą negocjacyjną względem deweloperów.



DOŚWIADCZENIE

Jesteśmy zdecydowanie największą firmą prawniczą w Polsce, która pomaga nabywcom w bezpiecznym kupnie mieszkania. **Co miesiąc trafia do nas blisko stu klientów** zainteresowanych profesjonalną analizą prawną. Dzięki wykonaniu **setek analiz umów**, znamy od podszewki praktycznie każdego dewelopera i wiemy, jakie są **najczęstsze niebezpieczne klauzule** stosowane przez niego w projektach umów.



KANCELARIA OD PRAWA NIERUCHOMOŚCI

Pewny Lokal to nie tylko inżynierowie wyspecjalizowani w przeglądach technicznych mieszkań i domów, ale także **prawnicy, którzy zjedli zęby na prawie nieruchomości**. Nasze usługi obejmują analizę ksiąg wieczystych, pomoc przy negocjowaniu umowy przedwstępnej lub umowy sprzedaży mieszkania/domu, a także **darmowe wsparcie naszej infolinii prawnej** przed i w trakcie przeglądu.



WYMIANA KOMPETENCJI

Pewny Lokal to zarówno **kancelaria**, która specjalizuje się w prawie nieruchomości jak i **firma inżynierska**, która zajmuje się odbiorami technicznymi mieszkań i audytem technicznym nieruchomości. Czasami wiedza inżynierów przydaje się także podczas analizy umowy deweloperskiej - **nasz prawnik zawsze może poprosić o pomoc w analizie doświadczonego inżyniera**.

Potrzebujesz porady prawnej?

Opisz swój problem lub wyślij dokumentację prawną na kontakt@pewnylokal.pl,
a nasi prawnicy chętnie Ci pomogą.
Oprócz analizy prawnej możemy Ci również pomóc przy odbiorze mieszkania lub domu.

Upomnij się o zniżkę! Każdy nowy klient na hasło „RĘKOJMIA” otrzyma zniżkę!

NAPISALI O NAS

POLITYKA

 **RZECZPOSPOLITA**

WP

na:Temat

wyborcza.pl

murator



średnia **4.9** z 500+ opinii
w Google opinie



średnia **4.9** z 200+ opinii
w serwisie Facebook





Znajdź nas:



797 014 014



kontakt@pewnylokal.pl



www.pewnylokal.pl

