Kiedy deweloper odpowiada za wady budynku?

W aktualnym stanie prawnym, odpowiedzialność dewelopera za wady budynku została uregulowana w przepisach ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Zgodnie z art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2021r., poz. 1445 t.j. z dnia 2021.08.10), do zasad odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne oraz prawne przedmiotu umowy stosuje się przepisy o rękojmi, tj. przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi przy sprzedaży. Podstawową odpowiedzialność dewelopera w zakresie rękojmi reguluje art. 556 Kodeksu Cywilnego (dalej: k.c.). Zgodnie z jego treścią: „Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia).”

Rękojmia oznacza w praktyce, że deweloper, jako sprzedawca odpowiada względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną. **Przez wadę fizyczną, jak wskazano w art. 556 (1) § 1 k.c należy rozumieć:**

• wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na oznaczony w umowie cel albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy,
• sytuację, gdy rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu deweloper zapewnił kupującego,
• sytuację, gdy rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym ,

Definicja wady jest zatem bardzo szeroka i jak wynika z orzecznictw sądów obejmuje wszystkie wady wymienionych we wstępie powyżej (oraz szereg innych), a uprawnienie z rękojmi powstaje i jest ściśle związane z samym faktem zawarcia umowy sprzedaży lokalu, nabywcy nie są zatem potrzebne żadne inne dokumenty, czy wprowadzenie do umowy postanowień umownych dotyczących wad.

W praktyce często zdarza się, że po zgłoszeniu wady nieruchomości, deweloper uchyla się od odpowiedzialności „odsyłając” nabywcę mieszkania do producentów danego elementu (np. nieszczelnych okien) lub wykonawców (np. ekipy budowlanej, która instalowała okna). Należy zwrócić jednak uwagę, że odpowiedzialność za wady nieruchomości ponosi wyłącznie deweloper, a nie wykonawca. Jak wynika bowiem z orzecznictwa sądów (przykładowo wyrok Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 6 czerwca 2017 r., sygn. akt I Ca 159/17): deweloper jest przecież profesjonalistą i jako taki powinien zwrócić uwagę
na więcej szczegółów dotyczących zamawianych przez niego u podwykonawców produktów i usług niż tylko posiadane atesty, które są zresztą konieczne, by dany produkt budowlany został w ogóle dopuszczony do sprzedaży. (…). Wykluczone jest powoływanie się przez dłużnika na brak winy w nadzorze lub brak winy w wyborze. Umowa o roboty budowlane jest umową rezultatu i pozwany powinien był ją wykonać zgodnie z projektem. Treść art. 647 k.c. zobowiązuje wykonawcę do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej. Nienależyte wykonanie

zobowiązania w części wyłączyło normalne korzystanie z części lokalu mieszkalnego i tym samym zmniejszyło jego wartość użytkową. (…) Sam też fakt posiadania przez producenta certyfikatów nie przemawia za tym, iż produkt nie posiada wad.

Wobec powyższego, odpowiedzialność dewelopera, na którą wskazuje ww. przepis, dotyczy mieszkania niespełniającego warunków umowy. Jeżeli mieszkanie kupione w ramach umowy sprzedaży od dewelopera, w wyniku wad nie nadaje się do zamieszkania lub stan rzeczywisty nieruchomości nie pokrywa się z przedstawioną wcześniej ofertą, to konsumentowi należy się rękojmia za wady budynku. Definicję wady prawnej określa art. 556 (3) k.c.: „ Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej, a także jeżeli ograniczenie w korzystaniu lub rozporządzaniu rzeczą wynika z decyzji lub orzeczenia właściwego organu; w razie sprzedaży prawa sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie prawa (wada prawna)".

TERMIN DOCHODZENIA ROSZCZEŃ Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY BUDYNKU.

Termin na dochodzenie roszczeń przez konsumenta z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, w tym przypadku budynku od dewelopera został uregulowany w art. 568 § 1 k.c.:
„Sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat, a gdy chodzi o wady nieruchomości - przed upływem pięciu lat od dnia
wydania rzeczy kupującemu. Jeżeli kupującym jest konsument a przedmiotem sprzedaży jest używana rzecz ruchoma, odpowiedzialność sprzedawcy może zostać ograniczona, nie mniej niż do roku od dnia wydania rzeczy kupującemu".
Nadto zgodnie z treścią art. 568 § 2 k.c.: „Roszczenie o usunięcie wady lub wymianę rzeczy sprzedanej na wolną od wad przedawnia się z upływem roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 zdanie pierwsze.

Powyższe w praktyce oznacza, że nabywca lokalu w terminie pięciu lat będzie mógł zweryfikować czy w jego mieszkaniu, oraz w częściach wspólnych budynku, w którym znajduje się lokal, występują wady nieruchomości. Następnie nabywca ma jeszcze rok na występowanie z żądaniami do dewelopera. Powyższe dwa roszczenia przedawniają się z upływem roku, w którym zostały stwierdzone, a zatem jeżeli nabywcy lokalu zaczną pękać ściany w drugim roku po nabyciu lokalu, ma on jeszcze rok na zgłoszenie roszczeń. Maksymalny termin na zgłoszenie roszczenia może zatem wynosić sześć lat – pięć lat od dnia wydania rzeczy, plus jeden rok na wystąpienie z żądaniem.
Po 25 grudnia 2014 r. okres ten został wydłużony do 5 lat. Wcześniej ustawa wytyczała rękojmię obejmującą okres 3 lat. Dlatego wprowadzone nowe przepisy są korzystniejsze dla konsumentów.

WYŁĄCZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI DEWELOPERA ZA WADY.

Wyłączenie odpowiedzialności dewelopera za wady z tytułu rękojmi zostało uregulowane w treści art. 557 k.c.
Zgodnie z treścią art. 557 § 1 k.c.: „Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy. Nadto zgodnie z § 2 ww. przepisu: „Gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku

albo rzeczy mające powstać w przyszłości, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy." Przepisu tego nie stosuje się, gdy kupującym jest konsument. Kolejna przesłanka wyłączenia odpowiedzialności dewelopera znajduje się w § 3 przedmiotowego przepisu: „Sprzedawca nie jest odpowiedzialny względem kupującego będącego konsumentem za to, że rzecz sprzedana nie ma właściwości wynikających z publicznych zapewnień, o których mowa w art. 5561 § 2, jeżeli zapewnień tych
nie znał ani, oceniając rozsądnie, nie mógł znać albo nie mogły one mieć wpływu na decyzję kupującego o zawarciu umowy sprzedaży, albo gdy ich treść została sprostowana przed zawarciem umowy sprzedaży."

ROSZCZENIA KONSUMENTA Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY BUDYNKU i TERMIN NA ICH DOCHODZENIE

Roszczenia przysługujące konsumentowi z tytułu wad fizycznych, bądź prawnych ujawnionych w terminie 5 lat od odbioru budynku od dewelopera, zostały uregulowane w przepisie art. 561
k.c. Art. 561 § 1 k.c. stanowi: „Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady. W takim przypadku sprzedawca (deweloper) jest obowiązany wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad lub usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego (art. 561 § 2 k.c.). Przepis art. 561 k.c. reguluje również możliwość odmowy zadośćuczynienia żądaniu kupującego, jeżeli doprowadzenie do zgodności z umową rzeczy wadliwej w sposób wybrany
przez kupującego jest niemożliwe albo w porównaniu z drugim możliwym sposobem doprowadzenia do zgodności z umową wymagałoby nadmiernych kosztów. Jeżeli kupującym jest przedsiębiorca, sprzedawca może odmówić wymiany rzeczy na wolną od wad lub usunięcia wady także wtedy, gdy koszty zadośćuczynienia temu obowiązkowi przewyższają cenę rzeczy sprzedanej (art. 561 § 3 k.c.). Nadto w § 2 ww. przepisu, wskazano przedawnienie roszczenia o usunięcie wady/wymiany rzeczy sprzedanej na wolną od wad. Jest to okres roku, licząc od dnia stwierdzenia wady. Jeżeli kupującym jest konsument, bieg terminu przedawnienia nie może zakończyć się przed upływem terminów określonych w § 1 zdanie pierwsze, tj. przed
upływem 5 lat w przypadku nieruchomości (budynku) sprzedanego przez dewelopera.

Ważną kwestią, jest konieczność złożenia wobec dewelopera przez konsumenta w terminie 5 lat od stwierdzenia wady, oświadczenia o odstąpieniu od umowy, albo obniżeniu ceny z powodu wady rzeczy sprzedanej (art. 561 § 3 k.c.). Nadto jak wskazano w § 6 tego przepisu:
„Upływ terminu do stwierdzenia wady nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił”.

Podsumowując, na dzień dzisiejszy odpowiedzialność dewelopera za wady budynku została uregulowana w Kodeksie Cywilnym (przepisy o rękojmi za wady). W tym miejscu należy wskazać, że kwestie związane z umową deweloperską zostały uregulowane również w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021r., poz. 1177 z dnia 2021.06.30; dalej: ustawa deweloperska). Tekst tejże ustawy został

ogłoszony 30 czerwca 2021r. Przedmiotowa ustawa wejdzie w życie po upływie 12 miesięcy od dnia ogłoszenia, tj. z dniem 1 lipca 2022r. (za wyjątkiem przepisy art. 46, art. 47, art. 48 ust. 6 i art. 72 pkt 1 tejże ustawy, które weszły w życie z dniem 31 lipca 2021r., oraz przepisów art. 68 i art. 73, które weszły w życie z dniem 1 lipca 2021r.).