

## PRAWO

# Rękojmia za wady budynku wygasa zawsze po trzech latach

Nabywcy lokali, w których ujawnią się wady, będą musieli wykazać się większą starannością w dochowaniu terminów do dochodzenia swoich praw

Igor Bąkowski  
radca prawny  
Zuzanna Laganowska  
prawnik Bąkowski Kancelaria  
Radcowska

20 czerwca Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów podjął uchwałę (sygn. akt III CZP 2/13), zgodnie z którą instytucja nadużycia prawa podmiotowego, o której mowa w art. 5 kodeksu cywilnego, nie ma zastosowania do upływu terminu wygaśnięcia rękojmi sprzedawcy za wady fizyczne przedmiotu sprzedaży, przewidzianego w art. 568 par. 1 k.c. Wcześniej sądy w niektórych sytuacjach stosowały art. 5 k.c., dopuszczając do dochodzenia roszczeń z rękojmi po upływie terminów zawitych. Nabywcy lokali będą odtąd musieli wy-

kazać się większą starannością w dochowaniu terminów dla dochodzenia swoich praw.

Uchwała Sądu Najwyższego zapadła w odpowiedzi na zagadnienie prawne przedstawione przez rzecznika praw obywatelskich w związku z istniejącymi rozbieżnościami w orzecznictwie sądowym. Sąd Najwyższy stwierdził, że do upływu terminu dla zgłoszenia roszczeń z rękojmi nie ma zastosowania art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Jeżeli więc w toku sprawy sądowej pozwany deweloper wniesie o oddalenie powództwa z powodu wygaśnięcia uprawnie-

nia i upływu terminu zawitego, to jego działanie nie może być traktowane jako nadużycie prawa podmiotowego.

## Inny właściciel – inny termin

Upływ terminu na skorzystanie z tytułu rękojmi za wady fizyczne jest niewątpliwie korzystny dla dewelopera, który korzysta w ten sposób ze skutków ustawowych upływu tego terminu. Skutki prawne upływu terminu zawitego powstają ex lege (z mocy prawa). Oznacza to, że niekorzystne dla uprawnionego następstwa realizują się bez udziału drugiej strony, a nawet mimo jej milczenia.

Zgodnie z art. 568 par. 1 k.c. uprawnienia z tytułu rękojmi

**Ważne:** Jeżeli pozwany deweloper wniesie o oddalenie powództwa z powodu wygaśnięcia uprawnienia i upływu terminu zawitego, to jego działanie nie może być traktowane jak nadużycie prawa podmiotowego

za wady fizyczne budynku wygasają po upływie lat trzech od dnia wydania, przy czym nie dotyczy to wad podstępnie zatajonych przez sprzedającego. Termin ten jest terminem zawitym (prekluzyjnym), przez co jego upływ powoduje bezwzględny skutek w postaci wygaśnięcia uprawnień kupującego. Zarzut z tytułu rękojmi może być jednak podniesiony także po upływie trzech lat od dnia wydania, jeżeli przed upływem tego terminu kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Trzyletni termin rękojmi liczony jest od dnia, kiedy lokal został wydany kupującemu. Roszczeń z rękojmi dochodzi w takim przypadku od dewelopera bezpośrednio właściciel nieruchomości. Oprócz wad lokalu mogą wystąpić wady w częściach wspólnych budynku (np. korytarze, klatki schodowe, przejścia, elewacje, chodniki) czy też w garażu podziemnym. W przypadku stwierdzenia wad w częściach wspólnych budynku wspólno-

ta mieszkaniowa nie może jednak skutecznie wystąpić na drogę sądową przeciwko deweloperowi. Mogą to zrobić wyłącznie współwłaściciele, którzy mogą jednakże scedować swoje prawa na wspólnotę, usprawniając całe dochodzenie.

## Analiza DGP

Trzeba jednak pamiętać, iż w przypadku budynków wielorodzinnych trzyletni termin rękojmi rozpoczyna bieg odrębnie dla poszczególnych właścicieli lokali, ponieważ deweloperzy zwykle sprzedają i wydają lokale stopniowo przed dłuższy okres. W związku z tym uprawnienie do dochodzenia roszczeń z rękojmi za wady lokali przez poszczególnych właścicieli wygasa w różnych terminach.

## Odszkodowanie na zasadach ogólnych

Bardziej skomplikowane jest dochodzenie roszczeń z rękojmi przez współwłaścicieli garażu. W większości nowych inwestycji garaż podziemny

stanowi bowiem odrębną nieruchomością lokalową, będącą współwłasnością osób, które wykupiły w niej miejsca postojowe i nie jest nieruchomością wspólną w rozumieniu ustawy o własności lokali (Dz.U. 1994 nr 85, poz. 388 z późn. zm.). Zasadniczo z rozstrzeżeniem powinni więc wystąpić wszyscy współwłaściciele, co w praktyce bywa niemożliwe. Rozwiązaniem jest sądowe lub umowne ustalenie zarządu lokalem garażowym.

Jeżeli rozstrzeżenie z rękojmi wygaśnie na skutek upływu trzyletniego terminu, istnieje dalej możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych według zasad ogólnych, jednakże są one trudniejsze do wykazania niż w przypadku odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Żądanie naprawienia szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania umowy może nastąpić w naturze, poprzez przywrócenie do stanu zgodnego z umową lub przez wypłatę odszkodowania kompensującego doznany uszczerbek.