



DPR-690-51/15/AR

Warszawa, 27 lutego 2016 r.

Pan .

W związku z petycją skierowaną przez Pana do Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (pismo z 23 listopada 2015 r.), dotyczącą uściślenia przepisów prawa w zakresie umów zawieranych z deweloperami, uprzejmie informuję, co następuje.

Obecnie kwestie zgłaszania i usuwania wad w nowowynbudowanych lokalach mieszkalnych (domach jednorodzinnych) są w ocenie UOKiK precyzyjnie uregulowane w przepisach, tj. w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. Nr 232, poz. 1377 z późn. zm. - dalej: „uopn”) oraz ustawie z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 r. poz. 121 z późn. zm. - dalej: „k.c.”).

W przypadku ujawnienia wad lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) na etapie odbioru nieruchomości od dewelopera zastosowanie znajdują przepisy uopn (art. 27). Deweloper przed przeniesieniem na nabywcę prawa, o którym mowa w art. 1 uopn, musi przedstawić lokal mieszkalny (dom jednorodzinny) do odbioru. Może to nastąpić dopiero po zawiadomieniu o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu, albo na podstawie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (art. 27 ust. 1 uopn). Z odbioru dokonywanego w obecności nabywcy, deweloper sporządza protokół, do którego nabywca może zgłaszać wady przedmiotu umowy (art. 27 ust. 2 i 3 uopn). Odbiór lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) nie może zostać dokonany przez dewelopera jednostronnie, tzn. bez obecności nabywcy (lub jego przedstawiciela). Jednocześnie uopn reguluje tryb i terminy rozpatrywania zgłoszonych do protokołu przez nabywcę wad. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach (art. 27 ust. 4 uopn). Natomiast w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, deweloper musi usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia (art. 27 ust. 5 uopn). W zakresie nieuregulowanym przez przepisy uopn do odpowiedzialności dewelopera

zastosowanie będą miały regulacje zawarte w k.c. dotyczące rękojmi - art. 556 k.c. i n.

Zatem do wad, które ujawniają się w trakcie trwania rękojmi (po wydaniu nieruchomości nabywcy) zastosowanie znajdują przepisy k.c. dotyczące rękojmi, w tym art. 561 k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady. Sprzedawca jest obowiązany wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad lub usunąć wadę w rozsądnym czasie bez nadmiernych niedogodności dla kupującego.” oraz art. 561<sup>5</sup> k.c., zgodnie z którym: „Jeżeli kupujący będący konsumentem zażądał wymiany rzeczy lub 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 uznał za uzasadnione”.

Dodatkowo uprzejmie wyjaśniam, iż przygotowywany projekt założeń o zmianie ww. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego przewiduje zmiany w zakresie uprawnień nabywcy lokalu w przypadku wad ujawnianych na etapie odbioru od dewelopera.

Zgodnie z projektem nabywca miałby prawo odmowy dokonania odbioru lokalu mieszkalnego (domu jednorodzinnego) ze względu na wady istotne. W przypadku odmowy dokonania odbioru przez nabywcę ze względu na wady istotne przedmiotu umowy, wskazanym wydaje się, by okoliczność ta została uwidoczniła w protokole. Uchroni to nabywcę przed zarzutem zwłoki w odbiorze (niestawiennictwo). W wyniku takiej odmowy należy przyjąć, że odbiór lokalu nie nastąpił, a procedura odbioru będzie musiała odbyć się ponownie po usunięciu przez dewelopera wad. Odmowa dokonania odbioru nabywcy w takim przypadku nie będzie miała wpływu na upływ terminu, o którym mowa w art. 29 ust. pkt 6 uopn.

Ponadto proponuje się, aby nabywca miał prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lub wady zgłoszonej do protokołu odbioru w wyznaczonym przez nabywcę terminie.

Obecnie projekt założeń został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych RM pod nr ZD3.

Nakładanie na dewelopera obowiązku potwierdzania ekspertyzą rzeczoznawcy terminu i sposobu realizacji działań podejmowanych w celu usunięcia wady nie wydaje się zasadne. W przypadku sporu - przepisy prawa przewidują możliwość powołania biegłego w postępowaniu sądowym.

Jednocześnie uprzejmie wyjaśniam, że kwestia poruszona w pkt 4c) petycji pozostaje poza kompetencjami UOKiK - dotyczy indywidualnej sytuacji, której rozstrzygnięcie możliwe jest na gruncie obowiązujących przepisów - na drodze sądowej.

Z up. Prezesa Urzędu  
Ochrony Konkurencji i Konsumentów

ZACZEPKA SYKORA  
Kierownik Wydziału

Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów