

Gdy deweloper nie chce usunąć usterek

Renata Krupa-Dąbrowska 09-08-2008, ostatnia aktualizacja 09-08-2008 07:36

Kupiliśmy mieszkanie od dewelopera. W trakcie odbioru technicznego okazało się, że są w nim usterki. W protokole z odbioru deweloper zobowiązał się usunąć je do 20 lipca tego roku. Do tej pory jednak tego nie zrobił. Tymczasem lada chwila musimy wyprowadzić się z wynajmowanego mieszkania. Dlatego zastanawiamy się, czy jest sens dochodzić swoich praw, czy deweloper ma obowiązek dotrzymać terminu wskazanego w odbiorze technicznym?

Odpowiada Gerard Woźniak, radca prawny w Kancelarii Gardocki i Wspólnicy:

Zdecydowanie tak. Deweloper jako przedsiębiorca, który buduje i sprzedaje mieszkania, ma obowiązek działać ze szczególną starannością. W tym wypadku oznacza to, że powinien dotrzymać terminu wskazanego w odbiorze technicznym, co się wiąże bezpośrednio z należytyym wykonaniem zobowiązania.

Jeżeli w protokole technicznym zostały stwierdzone uchybienia ze strony dewelopera, to ma on obowiązek usunąć je na własny koszt. Najczęściej wynika to z umowy łączącej go z nabywcą.

Jeśli deweloper nie chce usunąć usterek na własny koszt, to należy wezwać go do ich usunięcia w określonym terminie. Gdyby odmówił, naprawia się je na własną rękę, po czym obciąża tymi kosztami dewelopera (na podstawie art. 636 [kodeksu cywilnego](#) w związku z art. 656 k.c.). Takie rozwiązanie stwarza możliwość szybkiej naprawy usterek oraz daje szansę na optymalnie szybką przeprowadzkę do nowego lokalu.

Jeżeli deweloper odmawia zapłaty mającej pokryć koszt usunięcia usterek przez lokatora, należy się liczyć z postępowaniem sądowym.

Artykuł 477 § 1 kodeksu cywilnego daje ponadto wierzycielowi, w razie opieszałości dewelopera (dłużnika), prawo żądania naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki. Oznacza to, że **można dochodzić odszkodowania od dewelopera z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania oraz zwłoki w wykonaniu.**

Trzeba też pamiętać, że **wierzyciel powinien nie tylko wykazać wysokość szkody i podać, co się na nią składa, ale także wyjaśnić związek przyczynowy między zwłoką dłużnika a wysokością i zasadnością odszkodowania na rzecz wierzyciela.**

Kodeks cywilny stwarza także możliwość nawet odstąpienia od umowy z deweloperem w trybie przewidzianym w art. 637 wówczas, gdy nie da się usunąć wad. Jednakże odstąpienie od umowy w trybie art. 637 k.c. nie jest rozwiązaniem w wypadku naszego czytelnika.

Rzeczpospolita