

## **Prawo nieruchomości – NOTATKA WADY UKRYTE (Maj 2019)**

Właśnie zakupiłeś nieruchomość i odkryłeś ukrytą wadę? Akt notarialny może zawierać klauzulę wyłączającą gwarancję dotyczącą ukrytych wad, ale nie oznacza to, że pozostałeś bez wyjścia.

### **Gwarancja za wady ukryte**

Zgodnie z treścią artykułu 1641 kodeksu cywilnego: *„Sprzedający jest związany gwarancją tytułem wad ukrytych przedmiotu sprzedaży, które sprawiają, iż ów przedmiot nie nadaje się do użytku zgodnie z jego przeznaczeniem lub też ograniczają możliwość jego użytkowania w taki sposób, że gdyby kupujący wiedział o takowej wadzie, nie dokonałby zakup lub zapłaciłby niższą cenę”*

Wada jest uznawana za ukrytą, gdy standardowa ocena stanu przedmiotu sprzedaży nie pozwoliła na jej wykrycie w chwili zakupu. Kupujący musi zatem udowodnić w dowolny sposób, iż wada nie była widoczna w momencie transakcji sprzedaży i że czyni ona przedmiot sprzedaży (nieruchomość) niezgodny z jego przeznaczeniem.

Pomoc adwokata ma tutaj zasadnicze znaczenie ze względu na konieczność wykazania szeregu warunków, to znaczy istnienia wady ukrytej już w okresie poprzedzającym sprzedaż, istnienia wady na tyle poważnej, że nieruchomość nie może być użytkowana zgodnie z jej przeznaczeniem, a także wykazania, iż wada nie była widoczna i oczywista w chwili zakupu.

Jeżeli wada była widoczna (a zatem nie była ukryta), kupujący nie może podjąć działań przeciwko sprzedającemu i nie przysługuje mu możliwość skorzystania z gwarancji prawnej.

### **Sankcje w przypadku wykrycia ukrytej wady**

Adwokat pomoże w takim przypadku unieważnić transakcję sprzedaży lub obniżyć cenę sprzedaży. W przypadku unieważnienia kupujący odzyska przedmiot sprzedaży i będzie zobowiązany do zwrotu ceny sprzedaży. Działania zmierzające do obniżenia ceny dadzą z kolei możliwość pozostania właścicielem zakupionej przez siebie nieruchomości i odzyskania części zapłaconej kwoty. Adwokat również pomoże

udowodnić znaczenie szkody spowodowanej przez daną wadę, tak aby doszło do możliwie jak największego obniżenia ceny.

Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, iż jeżeli sprzedający wiedział o istnieniu wady, może również zostać obciążony wypłatą dodatkowego odszkodowania.

Artykuł 1648 kodeksu cywilnego stanowi, iż kupującemu przysługuje okres dwóch lat od dnia wykrycia wady na wniesienie powództwa o odszkodowanie.