

Wady fizyczne mieszkania nabytego na licytacji.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego dają możliwość oglądania mieszkania na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem licytacji. Z realizacją tego uprawnienia jest jednak różnie.

Zainteresowała nas oferta sprzedaży licytacyjnej lokalu mieszkalnego. Cena jest bardzo atrakcyjna, jak na daną lokalizację i metraż. Jasnym jest, że nie przystąpimy do licytacji bez możliwości zapoznania się ze stanem technicznym mieszkania. Nikt nie chce bowiem kupować kota w worku, nawet za 2/3 jego wartości.

Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego dają możliwość oglądania mieszkania na dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem licytacji. Z realizacją tego uprawnienia jest jednak różnie. Słyszysz się, że dłużnik zamieszkujący dany lokal odmawia do niego dostępu. Nie możemy więc zobaczyć, w co tak naprawdę będziemy inwestować nasze pieniądze. Co więcej, w braku zgody osoby zamieszkującej lokal nie będzie praktycznie możliwe wyegzekwowanie możliwości obejrzenia lokum i ustalenia, czy jego stan techniczny jest wart swojej - nawet tak niskiej - ceny.

Co również istotne, komornik nie musi towarzyszyć potencjalnemu nabywcy w wizycie u dłużnika. Szanse na obejrzenie mieszkania w takim wypadku maleją jeszcze bardziej.

Nie można się jednak nastawiać, że taka sytuacja spotka każdego. Powyżej wskazano na najbardziej skrajne przypadki. Trzeba więc liczyć na to, że dłużnik udostępni lokum, a my będziemy mogli przyjrzeć się, w jakim stanie są okna, podłogi, instalacje.

Zazwyczaj taka wizyta pozwala już na podjęcie decyzji o wzięciu udziału w licytacji. Wygraliśmy ją, dłużnik dobrowolnie opuszcza nieruchomość, wprowadzamy się więc do mieszkania, z którym wiązaliśmy nadzieje na długie i spokojne zamieszkiwanie. Wtedy jednak okazać się może, że za meblościanką znajdowała się zagrzybiona ściana, pod wykładziną dywanową, którą zabrał z sobą dłużnik jest nie linoleum, którego fragmenty gdzieś prześwitywały, a goły beton. Piecyk gazowy w łazience nie działa, płytki odpadają, a okna są nieszczelne.

Odpowiedzialność za wady mieszkania.

Jakie uprawnienia mamy w takim wypadku? Wszak w ogłoszeniu mowa była o tym, że stan mieszkania jest dobry i liczyliśmy, że nie będą konieczne żadne dodatkowe inwestycje.

Czy możemy skorzystać z uprawnień, jakie daje nabywcy nieruchomości kodeks cywilny w przepisach o rękojmi?

Przypomnijmy, zgodnie z art. 556 §1 K.c. "sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne)".

Co istotne, sprzedający odpowiada nie tylko za te wady rzeczy, które powstały po dniu wydania rzeczy, ale przede wszystkim za te, które ujawniły się po wydaniu rzeczy, lecz powstały z przyczyn, które tkwiły w niej przed jej wydaniem. Te ostatnie są określane mianem wad ukrytych.

Z regulacji w k.c. wynika, że odpowiedzialność sprzedawcy za wady zbywanej rzeczy (w tym wypadku mieszkania) oparta jest na zasadzie ryzyka, co oznacza, że nie może on zwolnić się od odpowiedzialności za wady, wykazując, że wady powstały bez jego winy czy wręcz bez jego wiedzy.

Jak mają się powyższe regulacje do nabycia mieszkania na licytacji komorniczej?

Zgodnie z przepisem art. 971 k.p.c. nabywca nie może żądać unieważnienia nabycia ani zmniejszenia ceny z powodu wad nieruchomości lub przedmiotów razem z nią nabytych.

W przypadku takiego nabycia wyłączona została więc możliwość stosowania przepisów prawa cywilnego o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej. Podważanie nabycia nieruchomości w drodze licytacji publicznej odbywa się za pomocą środków procesowych przewidzianych w postępowaniu egzekucyjnym (np. zażalenie na udzielenie przybicia - art. 997 lub przysądzenie własności - art. 998 § 2). Środki te służą jednak tylko wykazaniu uchybień przepisom postępowania, które naruszają prawa skarżącego. Wady nieruchomości nie będą zatem uzasadniały żądania unieważnienia nabycia lub zmniejszenia ceny.

Reasumując:

- **przepisy dotyczące licytacji nieruchomości wyłączają zastosowanie odpowiednich regulacji Kodeksu cywilnego o rękojmi za wady fizyczne i prawne odnośnie licytowanej nieruchomości i przedmiotów z nią nabytych.**
- **Przed przystąpieniem do licytacji warto więc dokładnie przyjrzeć się nabywanemu lokum, by następnie nie okazało się, że jego kiepski stan techniczny generować będzie nowe, nieprzewidziane wcześniej koszty.**

Źródło:

http://www.komunikaty.pl/komunikaty/1,127195,13624921,Wady_fizyczne_mieszkania_nabytego_na_licytacji.html

Autor: Katarzyna Tomczak 2013-03-25, ostatnia aktualizacja 2013-03-25 11:03