|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Odstąpienie od umowy deweloperskiej nie takie proste. | Data:  12.06.2017 | Grupa Geo |

Odstąpienie od umowy deweloperskiej nie takie proste.

Niezależnie od formy zawarcia umowy, należy jej dotrzymywać. Zdarzają się jednak sytuacje, w których nabywca zmienia zdanie i chciałby wycofać się z zakupu. W jakich przypadkach kupujący mieszkanie może zgodnie z przepisami odstąpić od umowy deweloperskiej?

Do zakupu mieszkania powinniśmy podejść w sposób rozważny i odpowiedzialny. Zawarcie umowy deweloperskiej nakłada bowiem określone uprawnienia i obowiązki na obie strony kontraktu. Pamiętajmy, że każda umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron. Jednakże jednostronne odstąpienie od umowy jest możliwe wyłącznie w kilku przypadkach szczegółowo wymienionych w ustawie. Umowa deweloperska może ten ustawowy katalog rozszerzyć, ale nie może go w żaden sposób zawężać.

Zmiana zdania to nie powód

- *Regulacje prawne nie umożliwiają nabywcy zerwania umowy w sytuacji zmiany zdania* - wyjaśnia Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Różne sytuacje mają miejsce. Para dowiaduje się, że zostanie rodzicami i kupione mieszkanie nie będzie w stanie pomieścić całej rodziny, albo ktoś znalazł lepszą ofertę i chce się po prostu wycofać. Taki powód niestety nie jest wystarczający* - dodaje.

Jeżeli deweloper wywiązuje się ze swoich obowiązków, a nabywca nie ma mu nic do zarzucenia, bezkosztowe zerwanie umowy jest praktycznie niemożliwe. Kupujący powinien być na tyle odpowiedzialny, żeby przed podpisaniem dokumentów rozważyć wszystkie “za” i “przeciw”, a także zastanowić się, czy jest w stanie spełnić warunki umowy. Deweloper może się tego domagać, nawet drogą sądową.

Konkretne regulacje prawne

Ustawa deweloperska, która zaczęła obowiązywać w 2012 roku, szczegółowo opisuje, kiedy odstąpienie od umowy jest jak najbardziej uzasadnione.

- *Przede wszystkim chodzi o sytuację, w której deweloper nie wywiązuje się ze swoich obowiązków np. nie dostarczył prospektu informacyjnego nabywcy oraz załączników w sposób określony przez ustawę, czyli nieodpłatnie, na trwałym nośniku lub w wersji papierowej w biurze dewelopera. Dotyczy to także przypadku, gdy dane zawarte w prospekcie nie są zgodne ze stanem faktycznym* - tłumaczy Piotr Kijanka.

Jeżeli w umowie brakuje elementów wskazanych przez ustawę (art. 22), nabywca ma prawo od niej odstąpić w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia.

Gdy deweloper nie przeniesie praw własności lokalu na nabywcę w wyznaczonym terminie, który widnieje w umowie, wówczas kupujący powinien wyznaczyć sprzedającemu dodatkowy okres 120 dni na wywiązanie się z tego obowiązku. Dopiero po ich upływie i braku reakcji z jego strony nabywca ma prawo do odstąpienia.

Deweloper też ma takie prawo

Ustawa przewiduje, że również deweloperowi przysługuje prawo zerwania umowy. Do takiej sytuacji może dojść w 2 przypadkach. Pierwszy dotyczy zalegania z wpłatami wynikającymi z umowy. Drugi jest spowodowany brakiem stawienia się na odbiór zakupionego lokalu lub podpisania umowy dokumentu przenoszącego prawa własności.

W obu przypadkach deweloper musi dwukrotnie wezwać nabywcę w odstępie co najmniej 60 dni, natomiast firma deweloperska traci takie uprawnienie w sytuacji, gdy powodem niedopełnienia obowiązków przez klienta jest działanie siły wyższej.

- *Należy bardzo uważnie czytać podpisywane dokumenty i być świadomym swych praw, ale także obowiązków. Zarówno deweloper, jak i kupujący nowe mieszkanie mają możliwość odstąpienia od umowy, ale tylko w ściśle określonych przypadkach* - podsumowuje ekspert Grupy Deweloperskiej Geo.

Pamiętajmy więc, że zerwanie umowy bez uzasadnionej przyczyny nie jest możliwe. Warto więc na wstępie podpisać umowę rezerwacyjną, która może zapewnić wycofanie się z zakupu mieszkania bez ponoszenia kosztów. Dobrym zabezpieczeniem będzie także wprowadzenie do umowy deweloperskiej, przed jej zawarciem, dodatkowego prawa odstąpienia w określonym terminie, z którego nabywca będzie mógł skorzystać.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87