

Sąd Najwyższy niełaskaw dla nieuczciwych deweloperów

Dzięki uchwale Sądu Najwyższego będzie wrzeszcze łatwiej zmusić dewelopera do naprawy wad mieszkania lub dochodzić odszkodowania.

MARIUSZ JALOSZEWSKI

Sąd Najwyższy pochylił się w środę nad ważnym dla setek, jeśli nie milionów Polaków problemem. Chodzi o mieszkania na nowych osiedlach, które od kilkunastu lat budują, głów- nie prywatne firmy deweloperskie.

Nie są one wolne od usterek i wad. Problemem jest, kogo je ma usunąć, często chodzi o setki tysięcy lub miliony złotych. Jeśli wynikają z winy niechłujnego wykonawstwa lub projektu, to deweloper. Gdy firma lekceważy wezwania, pozostaje sąd. I tu zaczynają się schody. Proces trwa latami, jest kosztowny, ale przede wszystkim trudno go zorganizować, kiedy właścicielem osiedla jest kilkadziesiąt tysięcy osób.

Wzorcząca uchwała Sądu Najwyższego zawdzięczamy bezpośrednio takim problemom wspólnoty mieszkaniowej z 13-letniego bloku w Warszawie, kilkadziesiąt metrów od gmachu SN.

Blok wybudowała firma powiązana z jednym z najbogatszych Polaków, do którego należy też sieć sklepów. Po przyjęciu bloku przez wspólnotę mieszkaniową wyszły na jaw usterek: na elewacji bloku, w holu, na klatce schodowej, tarasach, w windach. W garażu z powodu nieszczelności lała się woda. Wspólnota wyliczyła, że na naprawę potrzeba kilkadziesiąt tysięcy złotych.

By pozwać dewelopera, prawie polowa właścicieli mieszkań podpisała z zarządem wspólnoty umowy cesji. Przelata w nich na wspólnotę swoje roszczenia o usunięcie usterek w ramach rękojmi lub o uzyskanie odszkodowania. Dotyczyło to części wspólnoty, np. holu, garażu, elewacji. Dzięki temu można było złożyć jeden pozew i zorganizować ludzi. Do

pozwu przystąpiło jednak tylko 48 proc. właścicieli mieszkań (reszta nie chciała). Wygrali w pierwszej instancji. Dwa lata temu sąd zasądził 205 tys. zł odszkodowania (gdymy do pozwu przystąpili się wszyscy, byłoby ponad 400 tys. zł).

Sąd apelacyjny uznał jednak, że cesje są bezprawne, i oddalił roszczenie. Doszedł bowiem do wniosku, że zarząd wspólnoty może tylko ad ministrować blokiem, a nie może zadecydować o usunięciu usterek, gdyż jest to problem właścicieli mieszkań. Któ- rzy mają umowy z deweloperem.

Wspólnota złożyła więc kasację do Sądu Najwyższego, a ten zdecydował, by wątpliwości rozstrzygnął siedmioosobowy skład w uchwale, która będzie wiążąca dla sądów w podobnych sprawach. Mechanizm cesji dla dochodzenia roszczeń od nieuczciwych deweloperów wykorzystuje bowiem wiele innych po- krywdzonych wspólnot.

- Ta uchwała ma znaczenie dla milionów obywateli. Większość ludzi we wspólnotach nie chce zajmować się zarządzaniem własną nieruchomością, jak nie będzie cesji, to nikt nie wystąpi z roszczeniami. Dla deweloperów oznaczałoby to milionowe oszczędności. Nie będą usuwać wad. Oni liczą na negatywne dla wspólnot stanowisko sądu - alarmował na rozprawie mec. Michał Biełski reprezentujący wspólnotę.

Pelnomocnik dewelopera przekonywał jednak, że usunięcia usterek może domagać się tylko właściciel mieszkania. Jak? Samemu pozwywać dewelopera. Byłoby to bezpieczniejsze rozwiązanie dla nieuczciwych wykonawców: bo pozwywający sami musieliby opłacać koszty procesu czy warte kilkadziesiąt tysięcy ekspertyzy. Prawnik dewelopera sugerował jeszcze pozew zbiorowy. Tyle że do- tął nikt w ten sposób nie wygrał.

Sąd Najwyższy naradzał się ponad godzinę i jednomyślnie orzekł:

właściciele mieszkań mogą cedować swoje roszczenia za wady i usterek na wspólnotę. To oznacza, że można będzie teraz pozwywać deweloperów łatwiej i taniej, a przede wszystkim skuteczniej. ●



ROZMOWY
Agnieszki Kublik
Oglądaj
na Wyborcza.pl

32/4/1998