

♦OPINIA

SPECJALNIE DLA „RZ”

Michał Wysocki*kancelaria Wysocki & Partnerzy*

- Uzależnienie przez dewelopera zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu od podpisania aneksu do umowy przedwstępnej, na mocy którego strony zrzekają się wzajemnych roszczeń, jest niedopuszczalne. Narusza bowiem zasadę swobody umów uregulowaną w art. 353¹ kodeksu cywilnego oraz zasadę pacta sunt servanda (art. 353 k.c.), w świetle których strony mogą swobodnie kształtować treść umowy, a jeśli taka umowa zostanie zawarta, powinna zostać wykonana. Ewentualna późniejsza modyfikacja zobowiązania dewelopera może nastąpić tylko za zgodą nabywcy lokalu. Dlatego też osoby, które są zmuszone podpisać taki aneks, mogą na podstawie przepisów k.c. (art. 83 – 87) złożyć u dewelopera pisemne oświadczenie woli o uchyleniu się od skutków prawnych wcześniej złożonego oświadczenia odnośnie do zmiany umowy przedwstępnej. Pamiętać jednak należy, że osoby, które podpisały umowę w formie aktu notarialnego, mogą żądać orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie dewelopera w skutkach równych z zawarciem przez niego umowy (art. 64 k.c.). Osoby, które nie podpisały aneksu i z którymi deweloper nie podpisał w odpowiednim terminie umowy przenoszącej

własność lokalu, mogą na podstawie art. 390 k.c. wystąpić do sądu z roszczeniem odszkodowawczym. Odnosząc się natomiast do stanu prawnego balkonów, należy przypomnieć orzeczenie Sądu Najwyższego z 3 października 2002 (sygn. III RN 153/01), w którym sąd zwrócił uwagę, iż balkony mogą być częścią elewacji lub zostać przeznaczone do użytku ogółu właścicieli albo przynależać do poszczególnych mieszkań. Jeśli balkony zostały określone przez dewelopera w aktach notarialnych jako współwłasność, pamiętajmy, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Natomiast do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Kodeks cywilny jednak ani nie wskazuje, jakie czynności należą do zakresu zwykłego zarządu, a jakie nie. Warto jednak wiedzieć, że jeśli deweloper, określając status prawny balkonu jako przedmiotu współwłasności, naruszył przepisy prawa zawarte w kodeksie cywilnym lub ustawie o własności lokali, klient, jeśli nie dojdzie do porozumienia z deweloperem, może wystąpić do sądu z roszczeniem o uznanie części czynności prawnej za nieważną bądź o ustalenie prawa (art. 189 k.p.c.).

-kad