

Klient musi wiedzieć, że kupuje też garaż lub miejsce postojowe

Deweloper nie może straszyć swoich klientów, że rozwiąże z nimi umowy przedwstępne, jeżeli nie kupią od niego miejsc postojowych w garażu.

Niektórzy deweloperzy uzależniają sprzedaż lokalu od nabycia miejsca w garażu lub piwnicy. Przy okazji zdarza się, że naruszają przepisy. Tak było z deweloperem budującym w podwarszawskim Piasecznie.

Tylko z miejscem na auto

Rzecznik praw konsumentów w Warszawie został zasypany skargami osób, które zawarły umowy przedwstępne z Piekut Development sp. z o.o. na zakup mieszkań bez miejsc postojowych.

Później otrzymały pismo od dewelopera, że muszą kupić miejsca postojowe. Jeśli tego nie zrobią, rozwiąże z nimi umowy przedwstępne – mówi Małgorzata Rothert, rzecznik praw konsumentów. – Co ciekawe, deweloper swoje żądanie uzasadniał tym, że Urząd Miasta w Piasecznie zobowiązał inwestorów do wyegzekwowania od właścicieli lokali mieszkalnych zakupu miejsc garażowych.

Deweloper może wymagać od swoich klientów, by nabyli mieszkanie razem z miejscem postojowym w garażu albo z piwnicą – uważa Marek Szarzyński, radca prawny z Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów. – Prawo budowlane oraz ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakładają na niego obowiązek zapewnienia określonej liczby miejsc postojowych w nowo budowanych domach. Poza tym piwnica lub garaż (miejsce postojowe) może być pomieszczeniem przynależnym do lokalu (art. 2 ust. 4 [ustawy o własności lokali](#)). Oznacza to, że jest jego częścią składową (nawet gdy znajduje się poza budynkiem). **Deweloper musi jednak jasno sprecyzować to w swojej ofercie. Gdy dana osoba rozważa możliwość zakupu konkretnego mieszkania, powinna wiedzieć, zanim jeszcze podpisze umowę przedwstępną, że może je nabyć, tylko gdy kupi miejsce postojowe, piwnicę itd.**

Po podpisaniu umowy przedwstępnej deweloper ma wprawdzie prawo złożyć dodatkową ofertę klientowi, ale nie może wymuszać jej przyjęcia.

Łamanie przepisów

W opisanym przypadku – uważa Małgorzata Rothert – przepisy mogły zostać złamane z kilku powodów. Miejsca postojowe nie są pomieszczeniami przynależnymi. Pismo dewelopera nie było ponadto adresowane imiennie do jego klientów. Powstaje więc pytanie, czy w ogóle było dodatkową ofertą. Nawet gdyby je uznać za taką ofertę, to nie jest ona wiążąca. Umowy przedwstępne nie zawierają bowiem zapisu pozwalającego deweloperowi skutecznie od nich odstąpić.

Nie może zmusić

Nie przeniesienie własności lokali to niewykonanie umowy. Klientom dewelopera będzie przysługiwać z tego tytułu odszkodowanie. Miejscowy plan nakłada wprawdzie obowiązek zapewnienia miejsc garażowych, nie oznacza to jednak, że deweloper ma prawo zmuszać klientów do zakupu miejsc postojowych. Niezrozumiałe jest także powoływanie się na pismo burmistrza.

Poszliśmy na rękę klientom – wyjaśnia Marcin Wojtecki, dyrektor Piekut Development. – Mieli kłopoty z uzyskaniem kredytu na mieszkanie i miejsce postojowe, dlatego nie było o tym mowy w umowach przedwstępnych. Mieli kupić te miejsca później. Teraz się tego wypierają.

Nowe garaże są często niewykorzystywane, samochody blokują drogi gminne. Wystąpiliśmy więc do 17 deweloperów z prośbą o wyjaśnienia, ale w tym wypadku doszło do nadinterpretacji naszej prośby – mówi Łukasz Wyleziński z urzędu miasta.

Rafał Dębowski, adwokat z kancelarii Leśnodorski i Wspólnicy

Jest jeszcze jedno wyjście z sytuacji, gdy deweloper bezpodstawnie żąda nabycia miejsca postojowego razem z mieszkaniem i grozi, że rozwiąże umowę, jeśli się tego nie zrobi. Otóż można podpisać akt notarialny i kupić miejsce postojowe razem z mieszkaniem, a następnie odstąpić od umowy, ale tylko w tej części, w której dotyczy miejsca postojowego. Pozwala na to art. 82 [kodeksu cywilnego](#). Mówi on, że nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która nie mogła swojej decyzji podjąć swobodnie, a w tym wypadku prawdopodobnie tak właśnie jest. Kupujący na odstąpienie od umowy ma rok, licząc od daty zawarcia umowy przenoszącej własność.