

JA:

Witam Panie

Wracam z tematem naszego mieszkania deweloperskiego. Sprawy potoczyły się średnio dobrze. Tzn. udało nam się podpisać akt notarialny i zostaliśmy właścicielami mieszkania, jednak deweloper nie wykonał wszystkich robót, które podpisał nam u notariusza jako protokół zdawczo-odbiorczy (brak odgromienia zgodnie z umową, nie zapłacił nam kary umownej za miesiąc czerwiec). Do tego nie udało mu się wykończyć osiedla o:

1. bramę wjazdową plus piloty
2. parking za osiedlem
3. lampy na osiedlu
4. miejsce z kostki pod śmietniki
5. plac zabaw dla dzieci

Deweloper cały czas robi uniki, a ja chciałbym, żeby osiedle było wykończzone i żeby udało się na to pozyskać środki. Niestety nie udało mu się sprzedać do tej pory połowy mieszkań ok. 10 sztuk. Czy może nam Pan w tym pomóc ? Z jakim kosztem będzie się wiązać taka procedura? Czy jest szansa na przrzucenie kosztów na dewelopera bądź jego firmę. Na prawdę nie chciałbym dokładać do tego jeżeli nie zawiniłem.

Oto ostatni mail jaki wysłałem do Dewelopera:

"Witam panie Robercie,

Dziękuję za dostarczenie termostatów. **Przesyłam już ostatniego maila do pana z prośbą o odpowiedź w takiej formie**, dlatego prosilibym o określenie kiedy zostaną wykonane poniższe rzeczy zgodnie z umową, a które to nie zostały wykonane.

1. Instalacja odgromowa.
2. Zapłata ostatniej raty kary umownej za miesiąc czerwiec zgodnie z rozmową. Zgodnie z ustaleniem zwrot kary umownej w wysokości 1500 zł po podpisaniu aktu finalnego."

Prawnik:

Witam serdecznie,

Przeanalizujemy ten temat na poniedziałek. Niemniej jednak potrzebny jest skan umowy sprzedaży lokalu.

W prawie jest luka co do dochodzenia roszczeń związanych z brakiem zagospodarowania terenu na częściach wspólnych.

Musimy rozstrzygnąć czy wezwać dewelopera na tej podstawie, że Państwo mają udział w gruncie i żądacie usunięcia wad (jak w przypadku lokalu) czy bardziej żądacie wykonania umowy (ale teraz pytanie której – deweloperskiej <czy ona zobowiązywała do zagospodarowania gruntu czy przedmiotem był tylko lokal> czy umowy sprzedaży / przeniesienia własności <tutaj potrzebujemy skanu umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przy tej umowie>).

Witam serdecznie, odpowiadając na Pana pytanie uprzjemie podaję co następuje.

Oдноśnie wad lokalu mieszkalnego.

Zgodnie z art. 27 ust. 6 ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, w zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 1-5 do odpowiedzialności dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego stosuje się przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi.

Prawna kwalifikacja umowy deweloperskiej jako umowy mieszanej w wersji stanowiącej podtyp umowy o dzieło sprawia, że można mówić o odpowiednim tylko stosowaniu przepisów o rękojmi przy sprzedaży (art. 638 k.c.), a nie o stosowaniu ich wprost. Jak stanowi art. 638 § 1 zd. 1 Kodeksu cywilnego, do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży.

Zgodnie bowiem z art. 556 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 (...). W myśl zaś art. 561 § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wadę, kupujący może żądać wymiany rzeczy na wolną od wad albo usunięcia wady.

Odnośnie niezagospodarowania wspólnej nieruchomości gruntowej.

Należy wskazać, iż ścieżka dochodzenia usunięcia wad fizycznych wydaje się być tak sama jak przy....(tutaj dalszy opis)

Prawnik po tygodniu:

Witam,

W załączeniu przesyłam rozliczenie za lipiec.

JA:

Witam Panie ...

Zadałem Panu pytanie jak dalej będzie wyglądać sprawa i czy można sądzić dewelopera, a Pan wysłała mi fakturę? Niestety nie mogę się zgodzić na wykonanie płatności tym bardziej, że nasza rozmowa nie została dokończona i Pan nie oddzwonił jak obiecał. Próbowałem zasięgnąć wstępnej informacji i pytałem ile będzie kosztować Pana usługa. Nie dostałem odpowiedzi. Mam wrażenie że również nie interesuje Pana dobro klienta.

Pozdrawiam

Prawnik:

Witam,

Otrzymał Pan opinie w mailu. Koszty Pan znał również albowiem informowałem Pana o tym że Kancelaria pracuje na godziny wg stawki 150 zł/h. Koszty prowadzenia sprawy są niezmiennie (ilość godzin x stawka) i to też Panu mówiłem. Ja nie mogę z góry określić ile będzie kosztowała Państwa sprawa, bo wszystko zależy od ilości czasu pracy poświęconego na Państwa zlecenie.

Proszę mi dać jakiś racjonalny argument dlaczego nie akceptuje Pan rozliczenia.

JA:

Byliśmy pierwszy raz u Pana na spotkaniu. Rozumiem, że jest to Pana praca i dostałem informację, że jest stawka 150 zł/h. Rozumiem, że trzeba Panu zapłacić. Po czym na sam koniec spotkania informuje mnie pan, że są jeszcze dodatkowe 2 godziny, bo musiał Pan poświęcić czas na przeanalizowanie dokumentów, o które wysłanie sam Pan mnie poprosił nie informując, że ich analiza jest wliczona w czas pracy. Czy możemy podejść do tego, że jestem konsumentem i zadaje pytania i nie znam Pana branży? **Nie domyślałem się, że to będzie taki koszt i czułem się zaskoczony, bo mnie Pan o tym nie uprzedził.** Uznałem to za nie fair, ale zaakceptowałem.

Gdy podjęliśmy z żoną decyzję, że trzeba pozwać dewelopera to zwróciłem się do Pana ponownie, **żeby naświetlił mi Pan sprawę co możemy zrobić dalej i ile będzie to kosztować**. Pytałem ponieważ wcześniej zataił Pan pełną informację o kosztach. Nie mogę za niezrozumiałego dla mnie maila z przekopowanymi paragrafami płacić prawie 400 zł. Nie byłem uprzedzony o kosztach chociaż pytałem w mailu. Niestety nasza dalsza współpraca nie ma sensu. Mam wrażenie, że próbuje Pan wykorzystać naszą niewiedzę w temacie prawnym. Jest mi bardzo przykro, że tak podszedł pan do sprawy. Traci Pan w tym momencie klienta i jestem bardzo niezadowolony.

Prawnik:

Witam serdecznie,

Sądzi Pan że załączona do niniejszego maila wiadomość, zawierająca odpowiedź na Pańskie wątpliwości jest skopiowaniem paragrafów. Wypraszam sobie takie oszczerstwa. Proszę się jeszcze raz zapoznać z treścią maila i przypomnieć sobie to co Panu mówiłem przez telefon, a mianowicie, że analizujemy ten temat w tej chwili i co do miejsc parkingowych mamy dwie wersje (zależy to do tego co jest w umowie sprzedaży).

Jeżeli w umowie sprzedaży przeniesiono również prawo własności do miejsc parkingowych, a miejsca te są niewykończone, to możemy wezwać na podstawie rękojmi.

Dopóki nie zobaczymy umowy sprzedaży wraz z załącznikami, to nadal jesteśmy na etapie dywagacji.

Mówiłem Panu, że potrzebujemy umowę sprzedaży (przeniesienia własności) bo bez niej możemy sobie tylko porozmawiać. Do dnia dzisiejszego nie otrzymałem jej do analizy.

Proszę mi wierzyć, ja naprawdę chciałem Panu pomóc, ale nie mogę pracować bez wynagrodzenia.

Jeśli jest Pan niezadowolony, że musi Pan zapłacić za analizę prawną to jest mi przykro, niemniej jednak nikt Panu nie zrobi tej sprawy za darmo. Zaoferowałem Panu przejrzyste warunki współpracy, nie oczekiwałem zapłaty z góry, jak robi to większość kancelarii. Uważam, że postępuje Pan nie fair, odmawiając zapłaty wynagrodzenia.

Zapytam na koniec, czy widzi Pan możliwość polubownego załatwienia tej sprawy?