

**Oświadczenie złożone
przez senatora Marka Trzcíńskiego
na 63. posiedzeniu Senatu
w dniu 21 października 2010 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości Krzysztofa Kwiatkowskiego

Na mocy obowiązujących przepisów kodeksu cywilnego wspólnotom mieszkaniowym trudno jest dochodzić prawa do usunięcia wad fizycznych budynku od jego inwestora. Uprawnionymi do występowania z tego tytułu są jedynie właściciele lokali, a nie wspólnota jako całość, rozumiana jako reprezentacja mająca na celu ochronę wspólnych interesów właścicieli lokali. Na skutek istniejących przepisów nie można w pełni o to zadbać, szczególnie w sytuacji, gdy przepisy taką reprezentację de facto uniemożliwiają.

Skuteczne wyegzekwowanie prawa rękojmi wymaga licznych zabiegów prawnych, m.in. przeniesienia praw przez właścicieli na wspólnotę mieszkaniową. Problem jednak nie ogranicza się do wskazania strony uprawnionej do wystąpienia z roszczeniem. Właściciel mieszkania może domagać się odstąpienia od umowy lub obniżenia jego ceny. Są to jednak rozwiązania, które nie zadowolają potencjalnego poszkodowanego i uniemożliwiają pełną eksploatację mieszkania na skutek zaistniałych wad. Prawo w tym przypadku nie zapewnia pełnej ochrony, ponieważ nie ma możliwości roszczenia o usunięcie wad przedmiotu. Trudno oczekiwać, że właściciele odstąpią od wykonanej już umowy, a wejście na drogę sądową nie gwarantuje uzyskania pomyślnego orzeczenia.

Szanowny Panie Ministrze, w odniesieniu do opisanej wyżej sytuacji składam zapytanie o możliwość zmian przepisów niekorzystnych dla właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową tak, aby skutecznie zapewnić prawną ochronę ich położenia w relacjach z deweloperami.

Z poważaniem
Marek Trzcíński