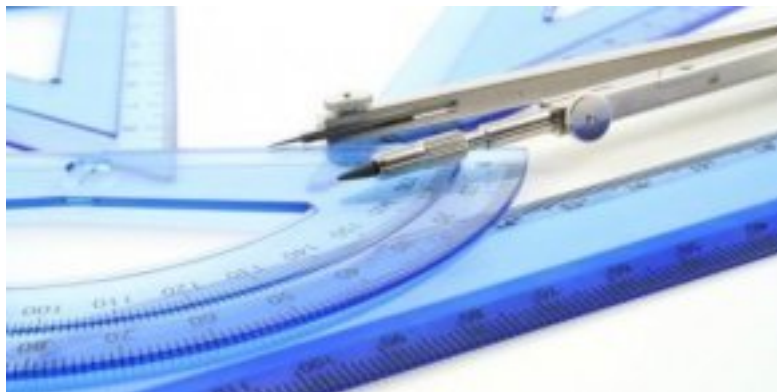


Mieszkanie mniejsze po wybudowaniu

Umowa przedwstępna mówi, że różnica w metrażu mieszkania po jego wybudowaniu nie może być większa niż 2 proc. Tymczasem okazało się, że u jednego z czytelników Rzeczpospolitej przekracza te 2 proc. Wykrył to przypadkiem, prosząc o wystawienie do banku zaświadczenia, w którym jest podany metraż 49,23. W umowie było 51,21 m. Co robić - zastanawia się czytelnik.



Na etapie umowy przedwstępnej - odpowiada ekspert Rzeczpospolitej - kupujący nie posiada jeszcze roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne. Gdyby więc czytelnik, wiedząc o wadzie lokalu, zdecydował się zawrzeć umowę sprzedaży, to sprzedawca będzie zwolniony z odpowiedzialności z tytułu rękojmi. Dlatego w sytuacji, gdy kupujący wie już o wadzie, wszelkie decyzje dotyczące sposobu rozwiązania problemu należy podejmować przed zawarciem umowy sprzedaży.

Najpierw jednak należy upewnić się, jaka jest rzeczywista treść zapisów umowy - zaznacza w dzienniku. Zdarzają się bowiem klauzule, które przewidują, iż zmiana powierzchni w stosunku do umówionej o określoną wielkość nie stanowi podstawy do zmiany ceny, a przekroczenie tej wartości powoduje jedynie konieczność rozliczenia różnicy w cenie.

W sytuacji, gdy rzeczywista powierzchnia mieszkania odbiega od umówionej ponad dopuszczalny limit, a strony nie mogą uzgodnić polubownego sposobu rozwiązania tej sytuacji, kupujący powinien rozważyć możliwość złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego. Po rozwiązaniu umowy przedwstępnej sprzedający będzie musiał zwrócić kupującemu zaliczkę wpłaconą na poczet ceny - wyjaśnia dalej.