

## Формулировка договора купли- продажи недвижимого имущества

### Юридическая практика Австрии

В решении от 28 июля 2010 года, Верховный Суд Австрии рассмотрел вопрос об ограничении гарантийных обязательств в связи с совершенным договором купли-продажи недвижимого имущества.

Отправной точкой послужила продажа жилого дома, построенного на земельном участке, расположенном на месте бывшего карьера. Этот факт был упомянут в договоре купли-продажи и известен покупателю.

В действительности договор купли-продажи содержал следующие, на первый взгляд, достаточно ясные, но в конечном счете по мнению верховного суда неправомерные пункты:

*“Покупателю известно фактическое состояние имущества, и он имел возможность ознакомиться [...]”*

*“В связи с этим, продавец не несет ответственности за какое-либо особое состояние объекта недвижимости [...]”*

Однако, после покупки, в следствие особенности насыпного грунта, произошла осадка здания и образовались трещины на внешней стене строения. Также отказала гидроизоляция и влажность проникла в подвальное помещение.

Покупатель подал иск в суд с требованием снижения стоимости дома, аргументируя в первую очередь правами исходящими из гарантийных обязательств продавца. Верховный суд поддержал истца в требовании снижения стоимости здания. По мнению судей формулировка договора купли-продажи исключала ответственность продавца за видимые недостатки. На недостатки, незаметные в момент совершения сделки, ограничение ответственности при подобной формулировке договора не распространяется.

Источник: [Правовая база данных Австрийского Правительства](#)