



advokat Bogumił Sieczkowski\*

## Co zmieni się w odpowiedzialności przedsiębiorcy budowlanego za jakość towarów lub prac budowlanych po wejściu w życie nowej ustawy o prawach konsumenta?

17 czerwca 2014 r. Prezydent RP podpisał ustawę z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, która 24 czerwca br. została opublikowana w Dzienniku Ustaw. Nowe prawo reguluje nie tylko obowiązki przedsiębiorcy zawierającego umowę z konsumentem, ale również istotnie zmienia Kodeks cywilny (dalej jako: k.c.) w zakresie umów sprzedaży oraz umów o dzieło zawieranych między przedsiębiorcami, w obrocie pozakonsumenckim, zwanym potocznie B2B. Dotychczasowy art. 556 k.c., umiejscowiony w rozdziale poświęconym rękojmi za wady, zyskał nowe brzmienie: **Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę fizyczną lub prawną (rękojmia)**, co stanowi wyraz obiektywnej odpowiedzialności sprzedawcy wobec kontrahenta za wady rzeczy sprzedanej. W innych porządkach prawnych, np. w prawie niemieckim, odpowiedzialność sprzedawcy jest uregulowana nieco inaczej, tj. od strony powinności dostarczenia rzeczy wolnej od wszelkich wad lub usterek („Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen” tak w § 433 BGB ust. 1 zdanie 2. niemieckiego kodeksu cywilnego). Jednak niezależnie od normatywnego ujęcia odpowiedzialności sprzedawcy za wadliwość towarów, zawsze trzeba mieć na uwadze, że rękojmia jest surowym reżimem odpowiedzialności, bez względu na wiedzę i winę sprzedawcy w zaistnieniu lub ujawnieniu się wady w wydanych towarach. Co więcej, rękojmia przy sprzedaży ma odrębną regulację również w unijnym prawie ponadnarodowym, czego wyrazem jest dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady nr 2011/83/UE z 25 października 2011 r. w sprawie praw konsumentów (...), którą to dyrektywę wymienia polska ustawa o prawach konsumenta implementuje do polskiego prawa krajowego. Niejako przy okazji wdrażania do polskich przepisów unijnego prawa ochrony konsumentów, **polscy prawodawca zdecydował się istotnie zreformować przepisy k.c. o umowie sprzedaży zawieranej między przedsiębiorcami.**

### Przedłuża się czas trwania odpowiedzialności z tytułu rękojmi

W myśl nowej regulacji każdy sprzedawca, niezależnie od tego, czy po drugiej stronie transakcji jest konsument czy przedsiębiorca, odpowiada z tytułu rękojmi, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem dwóch lat od dnia wydania rzeczy kupującemu. Dotychczas termin odpowiedzialności z rękojmi nie był jednolity: przy sprzedaży

konsumentkiej wynosił dwa lata, z kolei przy sprzedaży handlowej między przedsiębiorcami tylko rok, co dodatkowo komplikowało się w przypadku transgranicznej sprzedaży do tych krajów, gdzie termin odpowiedzialności za wadliwość wynosi co do zasady dwa lata, np. w Niemczech (przedawnienie roszczeń z tytułu wadliwości rzeczy w prawie niemieckim wynosi dwa lata: „Verjährung der Mängelansprüche: (...) in zwei Jahren”, zgodnie z § 438 ust. 1 pkt 3 niemieckiego kodeksu cywilnego). Polska przedłużyła więc i ujednoliciła czas trwania odpowiedzialności sprzedawcy za wadliwość towaru. **Nowelizacja k.c. wejdzie w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia ustawy w Dzienniku Ustaw i będzie miała zastosowanie do nowo zawartych umów.** Tymczasem **do umów sprzedaży zawartych przed dniem wejścia w życie ustawy o prawach konsumenta zastosowanie znajdą przepisy dotychczasowe.** Doniosłe zmiany dotyczą również odpowiedzialności za wadliwość nieruchomości (np. budynków, lokali mieszkalnych lub użytkowych). **Czas trwania odpowiedzialności za wady nieruchomości został przedłużony i w miejsce dotychczasowego, trzyletniego terminu rękojmi, wprowadza się termin pięciu lat od dnia wydania nieruchomości kupującemu,** co jednocześnie oznacza powrót do regulacji przedwojennej (art. 336 § 1 Kodeksu zobowiązań z 1933 r. przewidywał, że roszczeń z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku nie można dochodzić sądownie po upływie lat pięciu). Można więc stwierdzić, że implementacja współczesnego prawa unijnego prowadzi polskiego prawodawcę do rozważań przyjętych już w II Rzeczypospolitej, co stanowi swoistą klamrę spinającą współczesną gospodarkę rynkową z polską tradycją prawniczą okresu przedwojennego.

### Jednolity reżim rękojmi dla wszystkich

Nowe przepisy o odpowiedzialności za jakość rzeczy sprzedanej znajdą zastosowanie nie tylko do przedsiębiorców, którzy zajmują się sprzedażą wyrobów budowlanych, ale także tych, których działalność obejmuje wykonywanie robót budowlanych, w tym remonty obiektów budowlanych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami k.c. traktującymi o robotach budowlanych, do rękojmi za wady wykonanego obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło. Jednocześnie przywołana na wstępie nowa ustawa o prawach konsumenta petryfikuje zasadę, stosownie do której do odpowiedzialności za wady dzieła stosuje się odpowiednio przepisy o rękojmi przy sprzedaży. Mamy więc do czynienia z podwójnym odesłaniem: **do wad robót budowlanych stosujemy prze-**

\* Wspólnik w OBLIGO Sieczkowski i Spółka Kancelaria Adwokacka sp.k.

**pisy o umowie o dzieło, z kolei do umowy o dzieło stosujemy nową regulację rękojmi przy sprzedaży.** Wskutek czego, każdy przedsiębiorca z branży budowlanej: sprzedawca wyrobów budowlanych, przyjmujący zamówienie z umowy o dzieło (np. umowa o montaż okien) czy też wykonawca robót budowlanych będzie odpowiadał względem kontrahenta (konsumenta albo przedsiębiorcy) przez okres dwóch lat, względnie pięciu lat (wady budynku) od dnia wykonania umowy (wydania towarów, odbioru robót, odbioru obiektu budowlanego). W przypadku zawarcia umowy o dzieło lub umowy o roboty budowlane, przedsiębiorca budowlany winien mieć dodatkowo na uwadze bardzo istotne ograniczenie swej odpowiedzialności z rękojmi za jakość prac. Mianowicie, odpowiedzialność przyjmującego zamówienie jest wyłączona, jeżeli wada rezultatu robót powstała z przyczyny tkwiącej w materiale dostarczonym przez kontrahenta, tj. przez zamawiającego. Jeżeli więc zdaniem przedsiębiorcy budowlanego dostarczony przez zamawiającego lub jego dostawców materiał nie nadaje się do niewadliwej realizacji konkretnego zamierzenia budowlanego, to wówczas winien mu o tym pisemnie oświadczyć, udokumentować swoje stanowisko opinią biegłego z dziedziny budownictwa oraz wstrzymać się z realizacją kontraktu. Jeżeli jednak zamawiający będzie nadal obstawał przy swoim stanowisku i domagał się realizacji kontraktu mimo zgłoszonych zastrzeżeń, to wówczas odpowiedzialność wykonawcy za ewentualne wady robót budowlanych jest z mocy ustawy wyłączona.

### Jak ustrzec się przed odstąpieniem przez klienta od umowy?

Nowelizacja przepisów o rękojmi za jakość rzeczy sprzedanej uchyla pozakodeksową, odrębną regulację ustawy z 27 lipca 2002 r. o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenckiej (...), zwanej potocznie ustawą konsumencką. Oznacza to, że zniesiono swoistą gradację uprawnień kupującego – konsumenta, który w pierwszej kolejności powinien był zatrzymać rzecz wadliwą u siebie, z zachowaniem roszczenia o nieodpłatną naprawę. Odstąpienie od umowy, z jednoczesnym zwrotem ceny i wadliwej rzeczy przysługiwało kupującemu konsumentowi dopiero na samym końcu, po wyczerpaniu roszczeń o naprawę, wymianę lub po obniżeniu ceny. Tymczasem nowe prawo jest znacznie surowsze z punktu widzenia sprzedawcy, w aspekcie kolejności realizacji przez kupującego uprawnień z rękojmi. Mianowicie, **niezależnie od tego, czy kupującym będzie konsument czy przedsiębiorca, w świetle nowych przepisów o rękojmi będzie on mógł od razu powołać się na prawo odstąpienia od umowy.** Jest to bardzo surowa sankcja dla sprzedawcy, zwłaszcza w budownictwie, albowiem niesie za sobą obowiązek zwrotu zapłaconej ceny, odbioru wadliwego towaru, a niekiedy dodatkowo zapłatę odszkodowania. W takiej sytuacji warto więc umiejętnie i zgodnie z prawem „sparaliżować” uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy, aby nie wikłać stanu faktycznego inwestycji budowlanej będącej w toku (np. odbiór zamontowanej już instalacji sanitarnej) oraz nie komplikować dalej sytuacji prawnej (po skutecznym wykonaniu prawa odstąpienia wkracza tzw. fikcja prawna: umowa uważana jest wówczas za niezawartą). W takim przypadku przedsiębiorca budowlany powinien stanowczo zareagować oraz w odpowiedzi na oświadczenie kupującego

o odstąpieniu od umowy *niezwłocznie i bez nadmiernych niedogodności (verba legis)* wymienić rzecz wadliwą na wolną od wad albo wadę usunąć. Tylko zdecydowana i szybka reakcja ze strony sprzedawcy lub wykonawcy robót pozwoli uniknąć perturbacji związanych z odstąpieniem przez kupującego (zamawiającego) od umowy z powołaniem się na wady towarów lub rezultatu prac. Warto jednak pamiętać, że **skutecznie można sparaliżować uprawnienie kupującego do odstąpienia od umowy tylko raz.** Jeżeli bowiem rzecz wydana kupującemu była już raz wymieniona lub naprawiana, to w takiej sytuacji kupujący może od kontraktu ostatecznie odstąpić, z dodatkowym powołaniem się na bezskuteczność nieudolnej naprawy.

### Nowość w regulacji: procedura reklamacji obejmująca rzeczy wmontowane

**Nowe przepisy regulują również procedurę reklamacyjną w odniesieniu do rzeczy zamontowanych,** co w budownictwie jest na porządku dziennym. Roboty budowlane bardzo często polegają przecież na montażu wyrobów budowlanych w obiekcie budowlanym (instalacje, chemia budowlana, stolarka). Dotychczas kwestia wymontowania w celu wypełnienia obowiązków z rękojmi (np. w celu naprawy) oraz ponownego zamontowania wadliwego elementu obiektu budowlanego nie była wprost regulowana, co w praktyce przysparzało wielu kłopotów, zwłaszcza w sytuacji, gdy demontaż i ponowne zamontowanie było ekonomicznie nieopłacalne w odniesieniu do ceny wadliwego towaru jako całości. Po wejściu w życie nowych przepisów postępowanie reklamacyjne dotyczące rzeczy zamontowanych będzie miało odrębną regulację w k.c. W razie pozytywnego rozpatrzenia przez sprzedawcę reklamacji, tj. uznania wadliwości rzeczy zamontowanej (np. nieprawidłowo funkcjonujący mechanizm uchylający okno lub bramę), przedsiębiorca będzie zobowiązany do demontażu i ponownego zamontowania danej rzeczy, po uprzednim przeprowadzeniu bezpłatnej naprawy lub dokonaniu wymiany na niewadliwy element (np. wymiana mechanizmu uchylającego okno lub bramę). W sprzedaży handlowej, tj. między przedsiębiorcami, będzie miało zastosowanie bardzo ważne ograniczenie powinności sprzedawcy: będzie on bowiem mógł odmówić demontażu i ponownego zamontowania (natomiast nie samego usunięcia wady), jeżeli koszt czynności okołomontażowych przewyższa cenę rzeczy sprzedanej. Warto więc podczas postępowania reklamacyjnego dotyczącego elementów wmontowanych powoływać się, w ramach swojej obrony, nie tylko na znikomy wpływ wady na funkcjonalność całości reklamowanego elementu, ale również na relację kosztów usunięcia wady do ceny rzeczy sprzedanej.

\* \* \*

**Przed wszystkimi przedsiębiorcami budowlanymi jest półroczny okres na zaznajomienie się z nową regulacją rękojmi.** Należy ten czas w pełni wykorzystać na przeszkolenie handlowców oraz pracowników przedsiębiorstw budowlanych, tak aby nowe przepisy i ich skutki prawne nie zaskoczyły stron umów zawartych za pół roku, tj. **po 24 grudnia 2014 r.** Wszak niezajomość prawa szkodzi.