

Rękojmia - zasady ogólne

Art. 556 Kodeksu cywilnego

Sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę (rękojmia).

Instytucja rękojmi przy sprzedaży stanowi o **odpowiedzialności sprzedawcy** względem kupującego **za wady przedmiotu sprzedaży**, zapewniając w razie ich wystąpienia szczególną ochronę interesów kupującego.

Sprzedaż wadliwej rzeczy lub prawa zawsze należy ocenić jako nienależyte wykonanie zobowiązania, co naraża sprzedawcę na odpowiedzialność odszkodowawczą, jeżeli można sprzedawcy lub osobie, za którą on odpowiada przypisać winę (art. 471 i n. K.c.). Jednak ten typ odpowiedzialności okazuje się niewystarczający dla skutecznej ochrony interesów kupującego. Powinien on bowiem, działając w zaufaniu do sprzedawcy i płacąc odpowiednią sumę pieniędzy, bezwzględnie uzyskać adekwatne do jego oczekiwań świadczenie wzajemne. Z tych powodów prawo cywilne konstruuje swoisty system odpowiedzialności sprzedawcy w razie sprzedaży przedmiotu wadliwego, nazywany rękojnią za wady. Znamionują go zaostrzone przesłanki odpowiedzialności oraz szerszy zakres uprawnień przysługujących kupującemu w porównaniu z ogólnymi zasadami wyrażonymi w art. 471 i n. K.c.

Odpowiedzialność ta opiera się na **zasadzie ryzyka**. Sprzedawca nie może przeto zwolnić się od niej wykazując, że ani on, ani osoba, za którą odpowiada, nie ponosi winy spowodowania wady przedmiotu sprzedanego. Sprzedawca odpowiada więc nawet wtedy, gdy o wadzie mógł nie wiedzieć.

Art. 559 Kodeksu cywilnego

Sprzedawca jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które istniały w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego lub wynikły z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej w tej samej chwili.

Rękojmią objęte są wady fizyczne, które istniały **w chwili przejścia** na kupującego **niebezpieczeństwa** przypadkowej **utruty** lub **uszkodzenia** rzeczy, a więc z reguły decydujące znaczenie ma chwila wydania rzeczy. Za wady powstałe później sprzedawca odpowiada wówczas, gdy wynikły one z przyczyny tkwiącej w samej chwili w rzeczy sprzedanej.

Art. 556(2) Kodeksu cywilnego

Jeżeli kupującym jest konsument, a wada została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej, domniemywa się, że wada lub jej przyczyna istniała w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

Według zasad ogólnych kupujący powinien wykazać wadę i udowodnić, że istniała ona lub jej przyczyna tkwiła w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego.

Dla kupującego będącego konsumentem istnieje pewne ułatwienie - domniemywa się, że wada fizyczna lub jej przyczyna istniała we wspomnianej chwili, jeżeli wada została stwierdzona przed upływem roku od dnia wydania rzeczy sprzedanej. Stwierdzenie wady oznacza jej wykrycie, dowiedzenie się o niej przez kupującego.

Art. 557 Kodeksu cywilnego

§ 1. Sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy.

§ 2. Gdy przedmiotem sprzedaży są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku albo rzeczy mające powstać w przyszłości, sprzedawca jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy.

§ 3. Sprzedawca nie jest odpowiedzialny względem kupującego będącego konsumentem za to, że rzecz sprzedana nie ma właściwości wynikających z publicznych zapewnień, o których mowa w art. 556l § 2, jeżeli zapewnień tych nie znał ani, oceniając rozsądnie, nie mógł znać albo nie mogły one mieć wpływu na decyzję kupującego o zawarciu umowy sprzedaży, albo gdy ich treść została sprostowana przed zawarciem umowy sprzedaży.

Odpowiedzialność sprzedawcy jest uzasadniona ochroną zaufania kupującego i dlatego sprzedawca nie odpowiada za wady, o których kupujący wiedział. Decyduje w tym względzie chwila zawarcia umowy, chyba że przedmiotem sprzedaży są rzeczy przyszłe albo oznaczone tylko co do gatunku. Sprzedawca jest w tych przypadkach zwolniony od odpowiedzialności z tytułu rękojmi, jeżeli kupujący wiedział o wadzie w chwili wydania rzeczy, co jednak nie dotyczy odpowiedzialności wobec kupującego będącego konsumentem.

Przesłanki odpowiedzialności za wady fizyczne rzeczy:

1. Wada fizyczna rzeczy

Rzecz ma wadę fizyczną, jeśli:

- **nie ma właściwości**, które powinna mieć ze względu na cel umowy lub wynikający z okoliczności,
- **nie ma właściwości**, o których istnieniu zapewniał sprzedawca (np. w opisie produktu),
- **nie nadaje się do celu**, o którym kupujący poinformował sprzedawcę przy zawarciu umowy,
- **została wydana w stanie niezupełnym** (np. brak części, instrukcji, akcesoriów),
- **jest nieprawidłowo zamontowana lub uruchomiona** – jeśli czynności te wykonał sprzedawca lub osoba przez niego wskazana.

2. Istnienie wady w chwili wydania rzeczy

- Odpowiedzialność sprzedawcy istnieje tylko za **wady, które istniały w chwili przejścia rzeczy na kupującego**, nawet jeśli wada ujawni się później.
- Domniemanie: jeśli wada ujawni się w ciągu roku – przyjmuje się, że istniała w momencie wydania (dotyczy konsumentów).

3. Zawiadomienie sprzedawcy o wadzie

- Kupujący musi zawiadomić sprzedawcę o wadzie **w ciągu roku od jej wykrycia**.
- Ogólny termin rękojmi: **2 lata** od wydania rzeczy (**5 lat** dla nieruchomości).

4. Brak wyłączenia odpowiedzialności

- Sprzedawca nie może wyłączyć odpowiedzialności, gdy działał **z winą umyślną**.
- W relacjach z konsumentem wyłączenie rękojmi jest **niedozwolone**.

Jeżeli zostaną spełnione przesłanki odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy, kupującemu przysługują wobec sprzedawcy wzajemnie wykluczające się uprawnienia polegające na:

- złożeniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy (art. 560 § 1 K.c.),
- złożeniu oświadczenia o obniżeniu ceny (art. 560 § 1 K.c.),
- żądaniu wymiany rzeczy na wolną od wad (art. 561 § 1 K.c.),
- żądaniu usunięcia wady (art. 561 § 1 K.c.).

Podobne uprawnienia przysługują kupującemu w razie wady prawnej przedmiotu sprzedaży. Należy uznać, że kupujący może realizować uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne, chociażby osoba trzecia nie wystąpiła przeciwko niemu z roszczeniem dotyczącym przedmiotu sprzedaży, a więc o odpowiedzialności sprzedawcy decyduje sam fakt istnienia wady prawnej.