

# Umowa sprzedaży

## Gwarancja czy rękojmia

Ostatnio odebrałem nowe mieszkanie od dewelopera, w którym zauważyłem, że jedno okno jest źle wstawione. Czy powinienem skorzystać z rękojmi, czy z gwarancji? Do kogo zgłosić reklamację?

Jeśli na okna udzielono gwarancji, wyłącznie od wyboru właściciela mieszkania zależy, czy skorzysta z rękojmi, czy z gwarancji. Może on również na przemian korzystać z tych dwóch trybów.

Roszczeń z tytułu rękojmi za wady budynku można dochodzić w ciągu 3 lat od wydania rzeczy kupującemu – czyli od dnia odbioru mieszkania. Reklamację należy wówczas zgłosić do dewelopera – najlepiej zrobić to na piśmie od razu, gdy zauważymy wadę. Właściciel mieszkania nie musi czekać z takim zgłoszeniem do czasu tzw. przeglądu gwarancyjnego.

Jeśli na okna wystawiono również gwarancję, to trwa ona tyle, ile określono w dokumencie gwarancyjnym. Jeśli okres obowiązywania gwarancji nie został określony, przyjmuje się, że trwa rok od dnia wydania rzeczy. Reklamacje z tytułu gwarancji składa się zawsze u gwaranta, którym jest najczęściej producent.

## Czy trzeba zbadać towar?

Prowadzę sklep spożywczy. W kilka dni po otrzymaniu dostawy z hurtowni zorientowałem się, że przywieziono mi karton przeterminowanych bombonierek. Hurtownik nie chce przyjąć zwrotu, twierdząc, że powinienem był sprawdzić towar od razu po dostarczeniu go. Czy ma rację?

**Tak.** Przy sprzedaży pomiędzy osobami prowadzącymi działalność gospodarczą istnieje obowiązek zbadania rzeczy, którego zaniechanie powoduje przykre konsekwencje. Jeśli kupujący nie zbadał rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach danego rodzaju, a także nie zawiadomił sprzedawcy niezwłocznie o dostrzeżonej wadzie (gdy wada wyszła na jaw później – nie zawiadomił niezwłocznie po jej wykryciu) – traci uprawnienia z tytułu rękojmi.

Przedsiębiorca – jako profesjonalista w obrocie, jest tu więc potraktowany surowiej niż konsument, który nie musi badać nabywanego towaru.

Niezwłoczne powiadomienie o wadach oznacza, że powinniśmy dokonać tego jak najszybciej od momentu dostrzeżenia wady – jeśli towar nie może zostać szybko okazany sprzedającemu – warto poinformować o wadach, wysyłając list polecony.

## Na czym polega wyłączność

Chciałbym sprzedawać sprzęt RTV. Podobno niektórzy producenci są zainteresowani wyłącznie zawieraniem umów na wyłączność. Co to w praktyce oznacza?

W umowie sprzedaży można zastrzec wyłączność kupującego w ten sposób, że kupujący będzie jedynym odsprzedawcą zakupionych rzeczy na danym obszarze lub w ten sposób – że sprzedawca nie będzie dostarczał rzeczy określonego rodzaju innym osobom. Sprzedawca nie może wówczas zawierać umów sprzedaży, które mogłyby naruszyć wyłączność przysługującą kupującemu. Przykładowo, strony zastrzegają w umowie, że firma X będzie jedynym dystrybutorem wyrobów producenta na danym obszarze.