

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

Maria K. budując dom zawarła w sierpniu 2010 roku umowę na wykonanie prac budowlanych z osobą prowadzącą działalność gospodarczą. Właścicielka firmy wykonawczej miała dostarczyć i zamontować: bramę rolowaną garażową z pilotem, 17 okien pięciokomorowych, dwukolorowych, z roletami nasadkowymi wyposażonymi w napędy elektryczne, według obmiarów z natury. Na poczet ceny (40,6 tys. zł) otrzymała 20 tys. zł. Po wykonaniu prac, właścicielka budynku poprosiła inżyniera (kierownika budowy domu) o sprawdzenie bramy i okien. Sporządził on notatkę, w której opisał błędy montażu oraz wady stolarki okiennej.

Inżynier stwierdził:

- brak prawidłowego ustawienia okien w pionie w płaszczyźnie prostopadłej oraz równoległej do okna (odchylenia niejednokrotnie przekraczały 10 mm);
- nierównoległy montaż w stosunku do płaszczyzny ściany, np. z lewej strony okno wypuszczone z płaszczyzny ściany o 1,5 cm, natomiast z prawej cofnięte o 2 cm;
- niezachowany poziom montażu na poszczególnych elewacjach;
- stolarka zanieczyszczona pianką poliuretanową;
- braki w opiankowaniu;
- błędy w mocowaniu kotew – zaobserwowano braki dybli mocujących kotwy do ościeży oraz brak pełnego zaczepienia kotew do profilu ościeżnicy.

Poza tym okazało się, że rolety nie działają prawidłowo, okna łazienkowe mają inne niż zamówione wkłady szybowe, a w oknie tarasowym jedna szyba jest pęknięta. Wszystkie okna mają niewłaściwe wymiary w stosunku do otworów, co spowodowało zmniejszenie światła każdego z nich przeciętnie o 20 proc., pogarszając parametry użytkowe pomieszczeń.

Inżynier uznał, że wymienione wady, z wyjątkiem ostatniej, mogłyby zostać usunięte, ale nieprawidłowa wielkość okien powodowała konieczność wymiany całej stolarki na nową.

Osobna lista wad dotyczyła bramy garażowej, którą nie dało się operować po 2 – 3 tygodniach użytkowania. Poza tym nie zainstalowano systemu sterowania pilota; nie było też możliwości awaryjnego otwarcia bramy w razie braku prądu. Właścicielka domu nie otrzymała aprobaty technicznej bramy.

Po zapoznaniu się z opinią inżyniera strony spotkały się na budowie. Właścicielka firmy zaproponowała wymianę na swój koszt sześciu wkładów szybowych w oknach łazienkowych oraz wymianę okna

tarasowego. Pozostałe niedoróbki chciała usunąć w ciągu trzech dni od daty udostępnienia budowy. Zaoferowała obniżenie ceny o 20 procent na okna i ich montaż. Druga strona zażądała jednak zwrotu zaliczki w wysokości 20 tys. zł oraz pokrycia kosztów dalszych strat związanych z niefachowym

robót, a przy tym – z racji pełnienia funkcji kierownika budowy i związanej z nią odpowiedzialności – nie ma interesu w przedstawianiu okoliczności sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron. Inżynier nie tylko w notatce przedstawił zastrzeżenia dotyczące wykonania i montażu okien, rolet i bramy garażowej. Jako kierownik budowy zrobił to w dzienniku budowy. Autentyczność wpisów w dzienniku (po okazaniu jego oryginału na rozprawie) nie była kwestionowana.

Sąd rejonowy wskazał, iż powódka nie przedłożyła aprobaty technicznej bramy, mimo wezwań ze strony pozwanej i kierownika budowy.

Powódka wyraziła wolę usunięcia niektórych usterek wskazanych w notatce kierownika budowy, nigdy natomiast nie potwierdziła istnienia wady w postaci złego zwymiarowania otworów okiennych ani nie wyraziła woli naprawy czy usunięcia tej usterki.

Sąd uznał, iż strony łączyła umowa o dzieło, podlegająca regulacji art. 627 (i następnym) Kodeksu cywilnego. Poza tym w sprawie znajdują zastosowanie przepisy Ustawy z 27 lipca 2002 roku o szczególnych warunkach sprzedaży konsumenciej oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Sędziowie stwierdzili, że pozwana udowodniła, iż dzieło (okna wraz z roletami i brama garażowa) są dotknięte wadami, więc wykazała, że towar konsumpcyjny jest niezgodny z umową w rozumieniu art. 4 – 6 wskazanej ustawy, zatem przysługiwało jej prawo do odstąpienia od umowy.

Zdaniem sądu odstąpienie to jest skuteczne, mimo że pozwana nie użyła w piśmie słowa „odstąpić”. Ala taka była jej intencja. Nie da się bowiem inaczej zrozumieć treści pisma, w którym pozwana chce zwrotu zaliczek w wysokości 25 tys. zł i domaga się, by powódka zabrała wykonane okna z roletami i bramę garażową, podając, że są to buble.

Strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a żądać zwrotu tego, co świadczyła. W konsekwencji roszczenie powódki o zapłatę dalszej części wynagrodzenia sąd ocenił jako niezasadne. Powództwo zostało oddalone.

Apelację od wyroku w całości wniosła powódka, jednak sprawę przegrała w sądzie okręgowym. Sędziowie drugiej instancji w całości podzielili ustalenia faktyczne i prawne kolegów z sądu rejonowego.

wykonaniem usługi. Poza tym dopiero po otrzymaniu pieniędzy miała udostępnić właścicielce firmy budowę, żeby ta zdemontowała okna i bramę. Właścicielka firmy tego nie zaakceptowała.

Przez kilka miesięcy nic się nie działo; zmiana nastąpiła na początku 2011 roku. Właścicielka budynku wpłaciła na konto firmy 5 tys. zł, licząc, że jej pracownicy usuną usterki. Ostatecznie do tego nie doszło; nie nastąpiło więc podpisanie protokołu odbioru prac. Inwestorka straciła cierpliwość i odstąpiła od umowy. W piśmie, wysłanym e-mailem, nie użyła słowa „odstępować”. Wezwała przedsiębiorcę do zwrotu 25 tys. zł i zabrania okien oraz bramy garażowej. Bezszykownie; właścicielka firmy nie tylko nie oddała zaliczek, lecz zażądała reszty pieniędzy za wykonaną usługę i złożyła pozew do sądu rejonowego.

Sąd uznał za prawdziwe ustalenia inżyniera w sporządzonej przez niego notatce. Wskazał, że zawodowo zajmuje się on sprawami budowlanymi, zatem ma wiedzę niezbędną do oceny jakości



PAWEŁ JAKUBCZAK
redakcja@forumbranzone.com

Oprac. na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach, sygn. akt III Ca 340/14