

1. Podstawa roszczenia – umowa sprzedaży

2. Program analizy (co musimy zbadać):

a) Czy roszczenie powstało?

a. Czy umowa została zawarta?

b. Jaka umowa została zawarta?

c. Czy umowa została zawarta w sposób ważny?

- problem formy umowy

- kwestia wad oświadczenia woli (pozorność – art. 83 par. 1 kc)
-> czy skuteczne jest ustalenie ceny zakupu nieruchomości na kwotę 100.000 złotych.

-> czy spełniono przesłanki art. 83 par. 1 kc (czy oświadczenie złożono za zgodą drugiej strony dla pozorów)?

-> czy umowa z roszczeniem o 200.000 zł jest ważna?

-> jakie są przesłanki by czynność dysymulowana była ważna?

Jakie przesłanki muszą być spełnione? Jaka przesłanka w tym miejscu pojawia się jako trudność, jest wadliwa?

Ta czynność może być nieważna z uwagi na niedochowanie formy.

Skąd wynika wymóg formy?

Podstawa: art. 158 kc. – wymóg zawarcia umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Wynika to z art. 73 par.2 kc. – ustalenie treści normy.

Kolejny element: czy strony dochowały formy aktu notarialnego?

Problem: Czy forma zachowana dla czynności symulowanej obejmuje swoim zakresem czynność o innej treści? Czy spełniony jest w stanie faktycznym wymóg aktu notarialnego?

Co musimy ustalić?

Umowa w formie aktu zawiera inną cenę – wg restryktywnego poglądu umowa jest nieważna.

Argumenty za niedochowaniem formy aktu notarialnego:

- a) Funkcja formy aktu prawnego – do czego forma aktu notarialnego?
- b) Czy z punktu widzenia ceny istotna jest funkcja aktu notarialnego?

Kolejny element: Czy jeszcze istnieje jakaś podstawa bezwzględnej nieważności w przedmiotowym stanie prawnym?

Art. 58 par. 1 kc – czy czynność prawna jest sprzeczna z prawem (prawem podatkowym poprzez obniżenie podstawy opodatkowania) ?

Ta czynność mogła by zostać unieważniona:

1. Przesłanki prawnie relewantnego błędu (art. 84 kc)
 - a. Musi istnieć błąd.
 - b. Błąd musi zachodzić co do treści czynności prawnej (co do zakresu praw i obowiązków wynikających z

czynności). – **był to błąd co do treści czynności prawnej**

- c. Błąd musi być istotny – rozsądna ocena sytuacji oraz niezłożenie oświadczenia o treści w przypadku braku błędu (przesłanki) – **błąd był istotny (test rozsądku)**
- d. Czy błąd był wywołany przez drugą osobę lub wiedział o nim i wykorzystała sytuację błędu drugiej strony kontraktu. **Cecha łatwości sprawdzenia cech przedmiotu umowy sprzedaży oraz współdziałal w zawarciu czynności prawnej**
- e. Czy złożono (art. 88 kc) oświadczenie o uchyleniu się o skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu?
- f. Czy nie upłynął termin (termin zawity)?

Problem sprzedanej nieważności świadczenia (387 kc).
(kwestia przyłączy mediów) Odpowiedzialność z tytułu rękojmi (art. 556 kc , art. 556 prim kc).

Czy nie nastąpiło wygaśnięcie umowy?

Czy roszczenie stało się wymagalne?

Przesłanki – roszczenie stałoby się wymagalne (art. 488 kc) gdyby:

- a) Czy strony dokonały równoczesnego zaoferowania (spełnienia) świadczeń?

- b) Czy przedmiotowa umowa jest umową wzajemną (w ocenie obu stron świadczenie jest ekwiwalentne)?
- c) Czy Wojciech złożył skutecznie oświadczenie o obniżeniu ceny? **Art. 560 par. 1 kc jako norma wykładni oświadczeń**
- a. Czy rzecz miała wady w rozumieniu art. 560 par. 1 kc oraz 560 prim?
 - b. Czy można wykonywać uprawnienia z tytułu rękojmi przed momentem przejścia ryzyka (wydanie rzeczy -548 par. 1 kc)? **Wykładnia funkcjonalna doprowadza nas do wniosku, że konsekwencje przy nieusuwalnej wadzie jest możliwe przed wydaniem rzeczy, ponieważ wydanie rzeczy nie zmienia uprawnień nabywcy. Art. 491 par. 2 kc – możliwość odstąpienia od umowy.**
 - c. Czy nie upłynęły terminy skorzystania z uprawnień z tytułu rękojmi?
 - d. Czy zaistniał brak zgodności rzeczy z umową?
 - e. Jakie są skutki oświadczenia o obniżeniu ceny? Uprawnienie o charakterze prawokształtującym.

d)

Przedawnienie roszczenia o wydanie nieruchomości –

Podstawa roszczenia o wydanie rzeczy: Wojciech mógłby mieć na podstawie art. 222 par. 1 kc roszczenie o wydanie rzeczy?

1. Musi być właścicielem.
2. Pozostaje we władaniu rzeczy.

Czy Wojciech stał się właścicielem rzeczy?

1. Umowa była ważna – ustalone powyżej (art. 155 par. 1 kc).
2. Czy Tomasz był uprawniony do zatrzymania rzeczy? – ustalone powyżej (Jego uprawnienie zależy od tego czy mógł się wstrzymać z wydaniem rzeczy)?

c.i. Czy umowa nie jest bezwzględnie nieważna?

c.ii. Czy umowa nie jest unieważnialna? (Czy można uchylić się od skutków oświadczenia woli)

Wnioski:

Wojciechowi nie przysługuje roszczenie przy założeniu że umowa jest nieważna z uwagi na pozorność.

Przy założeniu że umowa jest ważna, roszczenie jest skuteczne, ale Tomasz może wstrzymać się ze spełnieniem świadczenia.

b) Czy roszczenie jeszcze istnieje?

c) Czy nie spełniono świadczenia?

d) Czy nie zachodzi następcza niemożność świadczenia?

3. Wymagalność roszczenia:

a. Art. 455 kc

b. Art. 488 kc

- c. Uprawnienie do wstrzymania się ze spełnieniem świadczeni
4. Kompetencja do podniesienia zarzutu przedawnienia.