

CZYNNOŚCI PRAWNE

Strony zawarły umowę, w której zapisano jedynie: Oddaję najemcy Annie Kot do użytkowania lokal przy ul. Szerokiej 12 w Gdańsku za czynsz 1000 złotych miesięcznie. Anna Kot nie płaciła za lokal przez 6 miesięcy. Wynajmujący Tomasz Ryba oświadczył, że rozwiązuje umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia. Anna Kot stwierdziła, że oświadczenia nie wywołuje skutku, ponieważ taki zapis nie znalazł się w umowie.

Która ze stron ma rację?

Anna Kot spodziewała się dziecka. Nie była w tym czasie zatrudniona. Zbliżał się przełom jesieni i zimy, czas noworoczny i karnawałowy. Jej znajoma Olga Ptak prowadziła solarium, sama w nim obsługiwała i właśnie rozwiązała z nią umowę pracownica zatrudniona za 800 zł netto na pół etatu.

Olga Ptak zawarła z Anną Kot w listopadzie 2015 roku umowę o pracę na cały etat, za wynagrodzeniem 2000 złotych netto. Anna była w 4. Miesiącu ciąży, pracowała w listopadzie, a także przez część grudnia. Z uwagi na złe samopoczucie w ciąży uzyskała zwolnienie lekarskie do czasu rozwiązania. Następnie przebywała na urlopie macierzyńskim.

ZUS podniósł, że umowa o pracę zawarta jest nieważna, bo została w celu obejścia przepisów prawa – aby uzyskać świadczenia społeczne, a nie świadczyć pracę.

Proszę ocenić stan faktyczny.

- Tomasz Dzik prowadzi dobrze prosperujące przedsiębiorstwo. W Sądzie Okręgowym w Gdańsku toczy się przeciwko niemu sprawa o zapłatę 100.000 zł na rzecz spółki ABC sp. z o.o. Tomasz Dzik w toku procesu dokonał przewłaszczenia nieruchomości gruntowej na zabezpieczenie umowy kredytu z bankiem. Starając się o kredyt, złożył w banku oświadczenie, że w toczy się przeciwko niemu sprawa o zapłatę w I instancji. Spółka ABC podniosła, że umowa przewłaszczenia jest bezskuteczna w stosunku do niej na mocy art. 59 k.c.
- Proszę ocenić stan faktyczny.

ZAWARCIE UMOWY

Jan Pająk oświadczył w rozmowie z Tomaszem Muchą, że ma dla niego ofertę i sprzeda mu samochód marki Volvo o numerze rejestracyjnym GD 4883W. Tomasz Mucha wysłuchał, powiedział, że skonsultuje się z żoną, która musi wyrazić zgodę na ewentualny kredyt, a także zorientuje się, czy możliwe jest uzyskanie kredytu w banku, bo nie ma żadnej wolnej gotówki. Po 2 tygodniach odpowiedział, że chętnie kupi auto. Jan Pająk powiedział, że oferta już dawno nie wiąże, bo nie została natychmiast przyjęta.

Proszę ocenić stan faktyczny.

Jan Pająk (PESEL: 806476457) złożył Tomaszowi Kot (PESEL: 544345435) ofertę najmu na czas oznaczony 5 lat lokalu użytkowego objętego księgą wieczystą nr GD1G 00007458/5, określając cenę na 2.000 złotych brutto miesięcznie, w pozostałym zakresie obowiązywać miała regulacja ustawowa. Tomasz Kot przyjął ofertę z zastrzeżeniem, że w przypadku dokonania ulepszeń, Jan Pająk będzie mógł jedynie zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości.

Czy oferta została przyjęta?

Kto powinien wykonać teraz kolejny ruch, żeby mogło dojść do zawarcia umowy?

Czy ocena ulegnie zmianie, gdy Jan Pająk jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność w zakresie najmu nieruchomości?

Tomasz Kot uczestniczył w przetargu na realizację oświetlenia imprezy organizowanej przez Agencję Eventową sp. z o.o.. Opisał zakres usług zgodny z wymaganiami organizatora i podał cenę 20.000 złotych, oświadczając jednocześnie, że zgodnie z wymaganiem organizatora będzie wraz z 1 pracownikiem w ciągu 3 dni imprezy dostępny w miejscu imprezy na zasadzie wyłączności. Wpłacił 1000 złotych wadium. Po całym postępowaniu wybrana została oferta Tomasza Kota.

Bardzo się ucieszył, bo z uwagi na ten przetarg zrezygnował z innego zlecenia, co prawda tylko za 10.000 złotych, które częściowo pokrywało się datami z imprezą Spółki.

Spółka nie chciała zawrzeć umowy z Tomaszem, tłumacząc się zbyt małą ilością chętnych.

Tomasz pozwał ją o 12.000 złotych.

Proszę ocenić zasadność roszczenia Tomasza.

FORMA CZYNNOŚCI PRAWNYCH

Strony – adwokat prowadzący kancelarię i student prawa - zawarły umowę o współpracy. Wskazano w niej, że każde zlecenie dla studenta dokonane musi być w formie pisemnej.

Doszło do sporu, student twierdzi, że adwokat zlecił mu napisanie opinii prawnej za 1000 złotych i nie zapłacił, natomiast adwokat zaprzecza, by taka umowa miała miejsce.

Student dysponuje tylko smsem od klienta, który brzmi: „Dziękuję za opinię”

Student powołał na świadków inne osoby pracujące w kancelarii oraz klienta. Adwokat wskazuje, że każde zlecenie miało być w formie pisemnej, a dowód z zeznań świadków jest w tej sytuacji niedopuszczalny.

Czy można dopuścić dowód z zeznań świadków?

Strony prowadzą spór sądowy. Umowa i jej zmiany miały zostać zawarte w formie pisemnej ad probationem.

Nie jest jasna wykładnia niektórych postanowień, konieczne jest zbadanie, jaki był rzeczywisty cel stron. Strona powodowa wniosła zatem o przeprowadzenie dowodu z zeznań księgowej oraz managera spółki, którzy mieli potwierdzić jej tok rozumowania.

Strona pozwana sprzeciwiła się, powołując się na ograniczenia dowodowe związane z możliwością przesłuchania świadków.

Czy sąd powinien dopuścić ten dowód?

Alfa sp. z o.o. zawarła ze spółką Beta SA umowę w formie pisemnej. W postanowieniach końcowych wprowadzono zapis:

§10 Zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.

Zarząd Alfa podpisał aneks i wysłał jeden egzemplarz do spółki Beta. Zarząd Beta podpisał drugi egzemplarz aneksu i potwierdził u notariusza podpis, a następnie wysłał go do Alfa. Czy doszło do skutecznej zmiany umowy?

Strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 400.000 zł. W umowie wskazały, że zmiana wymaga takiej formy, jaka jest przewidziana dla zawarcie umowy. Nie zastrzegły żadnego rygoru dotyczącego formy zmian do umowy.

W formie pisemnego aneksu zmieniły cenę, po jakiej ma nastąpić nabycie nieruchomości, na 450.000 zł.

Kupujący odmówił zapłaty określonej w aneksie ceny, bo uznał, że aneks go nie wiąże.

Sprzedawca powiedział, że nie zastrzegły rygoru nieważności dla uchybienia formie zmiany, a forma pisemna potwierdza ich wolę.

Złożył pozew o nakazanie złożenia oświadczenia woli poprzez nabycie nieruchomości za 450.000 zł.

Proszę ocenić, jakie rozstrzygnięcie powinien wydać Sąd.

Umowa została zawarta 1.10.2016 poprzez złożenie oświadczeń woli obu stron w postaci elektronicznej, opatrzonych bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.

Przewidywała możliwość odstąpienia od niej w terminie 30 dni. Spółka A (1-osobowa, jedyny wspólnik jest prezesem zarządu) skorzystała z tego, wysyłając smsa do drugiej strony o treści : „Spółka A odstępuje od umowy z 1.10.2016”

Czy doszło do skutecznego odstąpienia?

WADY OŚWIADCZENIA WOLI

Anna Kot podczas rozprawy 10.10.2014 roku przed SR w Gdańsku zawarła z ubezpieczycielem ugodę, na mocy której ubezpieczyciel zobowiązał się do zapłaty 10.000 zł na jej rzecz, a ona rezygnowała z 70.000, zrzekając się tego roszczenia.

13.10.2014 uprawomocniło się wydane 6.10.2014 postanowienie o uznaniu jej za całkowicie ubezwłasnowolnioną.

Jej opiekun prawny wniósł w grudniu 2015 stwierdzenie nieważności ugody z dnia 10.10.2014 r. z uwagi na treść art. 82 k.c.

Czy Sąd powinien stwierdzić nieważność?

Jan Kot poszedł do komisji i powiedział Zenonowi Myszy, komisarzowi, że potrzebuje auta najwyżej 5-letniego, poniżej 100.000 km przebiegu i bezwypadkowego, a może zapłacić najwyżej 50.000 zł. Zenon zaoferował mu Oplę z 2012 roku, przebieg 80.000 km, bezwypadkowy za 49.000 zł. Zawarto umowę.

Jan uczestniczył w kolizji, a podczas naprawy w grudniu 2015 okazało się, że auto ma wymieniane zderzaki i przednią maskę, było malowane, a przebieg w dniu zakupu wyniósł 110.000 km, o czym komisarz nie wiedział.

Jakie uprawnienia przysługują Janowi?

Jan Kot zawarł umowę sprzedaży nieruchomości, zachwalanej przez dewelopera. Stan nieruchomości był zgodny z ofertą, była w świetnej lokalizacji. Celem Jana był najem krótkoterminowy i czerpanie pożytków z nieruchomości. Po 6 miesiącach ocenił, że nieruchomość nie ma takiego potencjału turystycznego, o jakim rozmawiano. Złożył oświadczenie o uchyleniu się od oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, twierdząc, że nie zawarłby umowy, gdyby miał świadomość, że nieruchomość nie będzie przynosiła zysku.

- Przed organem administracji toczyło się postępowanie uwłaszczeniowe, w wyniku którego wydany został akt własności ziemi z dnia 3.10.1978 r. stwierdzający, że własność kilku działek – w tym spornej działki 123 - nabyła uczestniczka Anna. Wydanie tego aktu nie było jednak prawidłowe, gdyż w trakcie postępowania uwłaszczeniowego nie okazywano zainteresowanym granic nieruchomości ani map geodezyjnych, w związku z czym dotychczasowa właścicielka spornej działki Barbara złożyła niezgodne z prawdą oświadczenie, że wśród darowanych uczestniczce Annie nieruchomości była także działka nr 123 – natomiast nigdy nie darowała jej Annie. Barbara - nieświadoma, że akt własności ziemi wydany na rzecz Anny objął działkę nr 123 - darowała tę działkę, zgodnie z wcześniejszymi zamiarami, siostrzenicy Marii.
- Maria wniosła o zasiedzenie działki w dobrej wierze. Anna podniosła, że nie mogło dojść do przeniesienia posiadania samoistnego, gdyż Barbara nie władała rzeczą jak właściciel. Nie jest możliwe ustalenie, że posiadanie miało charakter samoistny, gdyż najpierw Barbara powinna uchylić się od oświadczenia złożonego organowi pod wpływem błędu.
- Proszę ocenić twierdzenia Anny.

Jan zawarł 1.06.2017 z Tomaszem umowę najmu domu jednorodzinnego w Gdańsku, miała obowiązywać od 1.11.2017. Przeciwno Janowi toczyło się postępowanie sądowe i w obawie przed egzekucją zawarł on z Anną umowę sprzedaży jedyne go składnika swojego majątku - nieruchomości, na której znajdował się ten dom. Jan z Anną ustalili między sobą, że Jan wciąż będzie władał nieruchomością w sposób nieograniczony i przekazywał jej pieniądze na wszystkie opłaty, Anna nie zapłaciła też wskazanej ceny. Tomasz nie mógł wyegzekwować realizacji umowy najmu, więc wniósł przeciwko Janowi pozew o wydanie budynku w celu wykonania umowy. Jan podniósł zarzut braku legitymacji biernej, wskazując, że nie jest właścicielem i nie włada domem jednorodzinnym, przedłożył umowę sprzedaży. Tomasz powołał się na art. 5 k.c, wskazując, że ma rodzinę, której musi zapewnić natychmiast lokum, natomiast Jan w rzeczywistości dysponuje budynkiem, a zarzut braku legitymacji jest w tej sytuacji niezgodny z zasadami współżycia społecznego.

Proszę ocenić, jaki jeszcze zarzut mógłby podnieść Tomasz i czy Sąd powinien ocenić sprawę wg 5 k.c.

Jan Kot stara się o kredyt w banku XYZ. Przedkłada umowę o pracę (5.000zł), oświadcza, że nie ma innych zobowiązań w innych instytucjach. Na prośbę Jana, który przedstawia Annie te same dokumenty, poręczycielem kredytu zostaje Anna Żbik.

Jan nie spłaca rat, okazuje się, że umowa jest sfałszowana, a oświadczenie było nieprawdziwe.

Anna Żbik składa oświadczenie o uchyleniu się od czynności prawnej, gdyż uległa ofiarą podstęp.

Czy oświadczenie jest skuteczne?

Jan Pająk był dłużny Annie Kot 50.000 złotych, od kilku lat. Anna upominała się wiele razy o zwrot, a ten cały czas ją zbywał. W końcu powiedziała: „Pozwę Cię o te pieniądze i to z odsetkami, a suma i dodatkowo koszty postępowania sprawią, że komornik będzie zabierał pensję nie tylko Tobie, ale i Twoim dzieciom”

Jan poszedł do instytucji para bankowej po pożyczkę, którą otrzymał. Kiedy uświadomił sobie po 3 miesiącach, że pożyczka też pociąga koszty i to wyższe, złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia o zawarciu umowy pożyczki z uwagi na pozostawanie pod wpływem groźby.

Czy uchyli się skutecznie?

PEŁNOMOCNICTWO

Jan udzielił pełnomocnictwa do zbycia samochodu stanowiącego jego majątek odrębny żonie – Annie. W pełnomocnictwie wskazano jedynie: „Upoważniam żonę, Annę Mysz, do zawarcia w moim imieniu umowy sprzedaży samochodu marki Opel Astra o numerze rej. GDA 5666L. Jan Mysz, 10.11.2016”.

Anna zachorowała i nie mogła się swobodnie poruszać. Udzieliła zatem pełnomocnictwa synowi stron Markowi Mysz, w którym upoważniła go do działania jako dalszy pełnomocnik Jana Mysza na potrzeby umowy sprzedaży auta.

Marek Mysz negocjował umowę i się na niej podpisał, osiągnął cenę 10.000 zł. Po powrocie z rejsu Jan stwierdził, że to rażąco niska cena, liczył na 30.000 zł. Proszę ocenić, co może zrobić Jan.

Anna ma 17 lat. Ojciec – Tomasz –
wyjeżdżał z kraju i udzielił jej
pełnomocnictwa do zawarcia w jego
imieniu umowy sprzedaży
nieruchomości gruntowej,
GD1G000758/0, położonej na
obrzeżach Gdańska.

Czy Anna może złożyć na umowie
skuteczny podpis?

Joanna (właściciel nieruchomości) zawarła w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z Tomaszem. Udzieliła Tomaszowi pełnomocnictwa do zawarcia w jej imieniu umowy właściwej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej z tym właśnie Tomaszem jako nabywcą. Termin zawarcia umowy: do 31.10.2016

Jaką formę powinno mieć pełnomocnictwo?

Pełnomocnictwo miało formę aktu notarialnego i wskazano w nim, że jest nieodwołalne i niegasnące na wypadek śmierci Joanny.

Czy to dopuszczalne?

A gdyby Tomasz oszukał
Joannę: przekazał jej
fałszywe pieniądze, utraciła
zaufanie. Czy nadal nie może
odwołać pełnomocnictwa?

Pełnomocnictwo nie zostało
odwołane. Joanna zmarła
3.11.2016. Pełnomocnik zawarł w
jej imieniu umowę sprzedaży
nieruchomości 10.11.2016. Joanna
miała syna Jana. Był jej
spadkobiercą.

Czy umowa została zawarta w
sposób prawidłowy?