



Wytyczne do zadania z zakresu umów cywilnoprawnych - kolokwium dla aplikantów radcowskich (I rok)

Informacje podane w opisie zadania wskazują, że zdający powinni przygotować:

UMOWĘ ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI, na podstawie której przyjmujący zlecenie ma działać w imieniu własnym, ale na rachunek dającego zlecenie (nabycie fiducjarne). Przyjmujący zlecenie ma zatem działać jako **ZASTĘPCA POŚREDNI**. Tylko w takim przypadku zbywca nie będzie wiedział, dla kogo docelowo jest nabywana nieruchomość i można mieć nadzieję, że dojdzie do finalizacji transakcji. W przypadku umowy zlecenia z pełnomocnictwem osoba dającego zlecenie (Piotra Mądrego) zostałaby ujawniona najpóźniej przy sporządzaniu aktu notarialnego obejmującego sprzedaż nieruchomości, co najpewniej spowodowałoby odmowę dokonania czynności przez zbywcę (Jerzego Twardego) ze względu na dawny konflikt.

(I) Komparycja umowy - oznaczenie stron

Stronami są: Dający zlecenie (ew. Zleceniodawca) oraz Przyjmujący zlecenie (ew. Zleceniobiorca)

Strony są osobami fizycznymi. Proponowane oznaczenie osoby fizycznej w umowie:

*Piotr Mądry/ Anna Pionek, zam. w Łodzi, ul. xxxxxxxx, PESEL xxxxxxxxxxxx,
dowód osobisty seria ABC nr xxxxxxxx, wydany przez Prezydenta Miasta Łodzi.*

Adres zamieszkania i PESEL są o tyle istotne, że mogą się przydać w razie sporu sądowego. Sprawdzenie tożsamości kontrahenta będzie zwykle wymagać obejrzenia dowodu osobistego, którego numer należy w takim razie podać w umowie. Niewłaściwe było podawanie numerów NIP skoro nic nie wskazywało, by strony działały w ramach działalności gospodarczej.

(II) Typ umowy

Właściwym typem umowy jest **UMOWA ZLECENIA**, w której zostanie jednak wyłączone umocowanie przyjmującego zlecenie do działania w imieniu dającego (z przełamaniem domniemania z art. 734 §2 k.c.).

Wyłączenie umocowania powinno być odpowiednio zaznaczone w umowie (ewentualnie należało wyraźnie określić, że przyjmujący zlecenie będzie działał „w imieniu własnym, ale na rzecz dającego”).

[Na marginesie można zauważyć, że w przypadku, w którym nie dojdzie do wyłączenia działania przyjmującego zlecenie w imieniu zleceniodawcy, pełnomocnictwo dla Anny Pionek dla swej ważności musiałoby mieć formę aktu notarialnego – art. 158 k.c. w zw. z art. 99 §1 k.c. Jednak taka umowa zlecenia, mimo że ważna, nie daje rzeczywistych szans na realizację celu gospodarczego zamierzonego przez Piotra Kulkę, gdyż zbywca po zapoznaniu się z pełnomocnictwem odmówi sprzedaży nieruchomości]

(III) Forma umowy

Zakładając, że będzie wykorzystane zastępstwo pośrednie, wystarczająca jest zwykła forma pisemna umowy – jak się bowiem przyjmuje, zlecenie tego rodzaju nie stanowi „zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości” w rozumieniu art. 158 k.c.

zob. np. postanowienie SN z dnia 30 października 2003 r., IV CK 131/02:

*„Z umowy zlecenia obejmującej tzw. fiducjarne nabycie nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek zleceniobiorcy **nabycia nieruchomości** [a nie przeniesienia własności], natomiast nie wynika i nie musi być objęty porozumieniem stron obowiązek przeniesienia nabytych praw na zleceniodawcę. Ten ostatni obowiązek ma charakter wtórny; powstaje nie z momentem zawarcia umowy zlecenia, lecz dopiero po jej wykonaniu i znajduje umocowanie w treści art. 740 zd. 2 k.c.”*

(IV) Podstawowa treść umowy

Przy prawidłowej kwalifikacji umowy jako zlecenia istotne jest wskazanie przedmiotu czynności prawnej, jakiej ma dokonać przyjmujący zlecenie → ma to być **umowa sprzedaży nieruchomości**. Należy niezbędnie podać co najmniej *essentialia negotii* tej umowy sprzedaży, czyli:

- przedmiot sprzedaży → **nieruchomość**, która winna być dokładnie określona przez podanie adresu, powierzchni, numeru księgi wieczystej, osoby właściciela,
- cena sprzedaży → **70.000 zł** (ewentualnie zastrzeżenie, że „nie więcej niż 70 .000 zł”, jeżeli zgodnie z umową przyjmujący zlecenie miałby dodatkowo podjąć się próby negocjowania ceny).

Mimo, że obowiązek wydania wszystkiego, co biorący zlecenie uzyskał w wykonaniu umowy wynika wprost z ustawy (art. 740 k.c.), to należało dokładniej opisać tę kwestię w umowie wskazując, że chodzi o **obowiązek przeniesienia na dającego zlecenie prawa własności nieruchomości nabytej przez biorącego zlecenie**. UWAGA: Umowa ta nie jest umową sprzedaży, ani darowizną(!) Jest to czynność czysto rozporządzająca dokonywana w wykonaniu obowiązku ustawowego (art. 740 k.c.), wynikającego z wcześniej zawartej umowy zlecenia.

Zgodnie z zadaniem, termin końcowy na dokonanie czynności przeniesienia własności na dającego zlecenie to 31 grudnia 2021 r. Wskazane było również określenie, kto ponosi koszty tej czynności.

(V) Klauzule dodatkowe, które należało zawrzeć w umowie:

1. Wskazanie terminu zapłaty **zaliczki** i terminu/sposobu jej rozliczenia (zaliczka a nie zadatek).
2. Wskazanie terminu zapłaty **wynagrodzenia** na rzecz przyjmującego zlecenie. Powinno mu towarzyszyć zastrzeżenie płatności tylko w walucie obcej (klauzula efektywnej zapłaty), aby przełamać dyspozytywną zasadę pierwszeństwa waluty polskiej, która wynika z art. 358 k.c. Termin zapłaty wynagrodzenia powinien przypadać dopiero po przeniesieniu własności nieruchomości na dającego zlecenie (a nie po samym nabyciu od Jerzego Twardego).
3. Odstąpienie od umowy w razie zwłoki dotyczącej przeniesienia własności na dającego zlecenie (*lex commissoria* – art. 492 k.c.). Mimo że **nie chodziło** o umowne prawo odstąpienia z art. 395 k.c., to należało wskazać **termin końcowy** na odstąpienie w związku z niektórymi wypowiedziami orzecznictwa. Zastrzeżenie odstąpienia tylko na przyszłość (ze skutkiem *ex nunc*) mogło skomplikować rozliczenia stron i wymagało doprecyzowania.
4. **Kara umowna** w kwocie 5000 zł należna przy odstąpieniu od umowy, które jest związane z niezapewnieniem nabycia własności przez dającego zlecenie do dnia 31 grudnia 2021 r. z powodów, które obciążają przyjmującego zlecenie.
5. Należało wskazać na **termin rozliczenia stron po odstąpieniu**. W związku z obowiązkiem zapłaty różnych kwot na rzecz dającego zlecenie po odstąpieniu (nie tylko kara umowna, ale także zwrot zaliczki) istotne było określenie terminu tej zapłaty.
6. W odniesieniu do wszystkich należności pieniężnych z którejkolwiek ze stron (zaliczka, wynagrodzenie, rozliczenie zaliczki, kara umowna itp.) należało zastrzec „**maksymalne odsetki za opóźnienie**” (a nie tylko „odsetki maksymalne”), ewentualnie odwołać się do art. 481 §2¹ k.c. Odsetki te nie są odsetkami „ustawowymi”(!) Możliwe było zastrzeżenie generalnej klauzuli odsetkowej dotyczącej łącznie wszystkich przypadków.

Uwaga! Przyjmuje się, że odsetki według stopy maksymalnej wynikającej z kodeksu cywilnego mogą być naliczane także od kwot w walucie obcej (w tym przypadku od wynagrodzenia).

7. Należało zastrzec karę umowną także na rzecz przyjmującego zlecenie. W żadnym wypadku nie może to być kara za niewykonanie zobowiązania pieniężnego (np. brak terminowej zapłaty zaliczki lub wynagrodzenia).

Poważnym błędem jest także kara umowna dla przyjmującego zlecenie za „odstąpienie przez dającego zlecenie z powodów, które obciążają dającego zlecenie” czy też za „nieuzasadnione odstąpienie przez dającego zlecenie” – należy bowiem pamiętać, że jeżeli odstąpienie nie jest dopuszczalne (jest nieuzasadnione) to umowa nadal obowiązuje.

8. Zadanie nakazywało wyłączyć możliwość wypowiedzenia zlecenia, które to prawo jest przewidziane przez ustawę w szerokim zakresie. Należało pamiętać i uwzględnić w ramach wprowadzonej do umowy klauzuli, że nie jest możliwe wyłączenie prawa wypowiedzenia zlecenia z ważnych przyczyn (art. 746 §3 k.c.) Można jednak było dokonać dalszego doprecyzowania wskazując, co strony uważają za „ważne przyczyny”.
9. W związku z decyzją stron, że spory z umowy będzie rozstrzygał sąd powszechny w Łodzi, należało przewidzieć umowę prorogacyjną, która powinna m.in. jasno precyzować, który z sądów rejonowych funkcjonujących w Łodzi będzie właściwy w razie sporu.

Na zajęciach sugerowany był następujący przykładowy kształt klauzuli prorogacyjnej (możliwe były jednak także inne określenia):

„Wszelkie spory związane z Umową będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo sąd powszechny w Łodzi, przy czym za właściwy sąd rejonowy Strony uznają Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi.”

Dopuszczalne było również zastrzeżenie, że chodzi o sąd rejonowy właściwy ze względu na położenie nieruchomości, która znajduje się w Łodzi.

Bezprzedmiotowe jest wprowadzanie postanowienia przewidującego stosowanie do umowy kodeksu cywilnego, skoro regulacja kodeksowa i tak znalazłby tu zastosowanie.

Przy ocenie pracy, duże znaczenie ma styl umowy i prawidłowość terminologiczna (umiejętne korzystanie z języka prawniczego). Oceniany jest również przejrzysty podział na jednostki redakcyjne oraz logiczny układ tych jednostek w umowie.