
II. OTOCZENIE PRAWNE ZARZĄDZANIA NIERUCHOMOŚCIAMI

1. PODSTAWY PRAWA CYWILNEGO

1.3. CZYNNOŚCI PRAWNE

Czynność prawna jest instrumentem za pomocą którego podmioty prawa cywilnego mogą kształtować (tworzyć, znosić, zmieniać) wiążące je stosunki prawne, czyli przyjmować na siebie obowiązki prawne i zyskiwać uprawnienia.

Czynnością prawną jest czynność zmierzająca do wywołania skutków prawnych, poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia woli.

Oświadczenie woli będące koniecznym elementem czynności prawnej to uzewnętrzniiony przejaw woli wywołania określonych skutków prawnych. Wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Zatem można mówić o złożeniu woli w sposób wyraźny (np. za pomocą słów) lub dorozumiany (np. przez potakujące skiniecie głową).

Chwila złożenia oświadczenia woli- Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Odwołanie oświadczenia woli –jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.

Skutki czynności prawnej

Dokonując czynności prawnej składający oświadczenie woli zmierza do wywołania określonych skutków prawnych. Treść złożonych oświadczeń przesądza o zakresie wywołanych skutków prawnych. Jednakże w myśl art.56 KC czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone ale, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

Nieważność czynności prawnej

Czynność prawna jest nieważna, gdy jest sprzeczna z ustawą albo ma na celu obejście ustawy, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Jeżeli nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Nieważność czynności prawnej zachodzi przede wszystkim w następujących przypadkach:

- 1) dokonanie czynności prawnej przez osobę niemającą zdolności do czynności prawnych(art.14 KC);
- 2) dokonanie czynności prawnej jednostronnej przez osobę ograniczoną w zdolności do czynności prawnych bez zgody przedstawiciela ustawowego(art. 19 KC);
- 3) sprzeczność treści lub celu czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego(art. 58);
- 4) dokonanie czynności bez zachowania formy zastrzeżonej przez ustawę lub strony pod rygorem nieważności (art. 73 i 76 KC);

5) wady oświadczenia woli (art. 82 i 83 oraz 945 KC);

6) dokonanie czynności prawnej w cudzym imieniu lub bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu (art. 104 KC).

Nieważność czynności prawnej przejawia się w tym, że czynność nie wywołuje właściwych dla danego typu czynności skutków prawnych.

ZAWIERANIE UMÓW

Umowami nazywa się czynności prawne, w których dokonaniu uczestniczą dwie lub więcej strony i które dochodzą do skutku w wyniku złożenia przez wszystkie strony zgodnych oświadczeń woli. Zawarcie umowy polega zatem na złożeniu zgodnych co do treści oświadczeń woli przez dwie lub więcej stron.

Zgodność oświadczeń woli ma polegać na tym, że oświadczenia woli wszystkich stron mają to samo znaczenie, wyrażają zamiar wywołania jednolitych skutków prawnych, polegających na ustanowieniu, zaktualizowaniu, zniesieniu czy zmianie określonych norm postępowania, a w konsekwencji na powstaniu zmianie lub zniesieniu stosunków prawnych.

Sposób dojścia przez strony do konsensusu(uzgodnienia treści oświadczeń woli) nazywa się sposobem lub trybem zawarcia umowy. Kodeks cywilny wyróżnia **trzy tryby zawierania umów**:

- ofertę i jej przyjęcie
- negocjacje
- aukcja lub przetarg

Zasadą jest, że strony mają swobodę wyboru trybu zawarcia umowy.

Tryb ofertowy zawarcia regulują przepisy art.66-70 KC.

Oferta – to oświadczenie woli wyrażające stanowczą decyzję zawarcia umowy i określające co najmniej istotne postanowienia tej umowy.

Procedura zawarcia umowy składa się z dwóch elementów:

- propozycji zawarcia umowy(oferty) pochodzącej od jednej ze stron;
- oraz pozytywnej odpowiedzi na propozycję(przyjęcia oferty).

Przyjęcie oferty – polega na złożeniu oferentowi przez adresata(oblata) oświadczenia woli wyrażającego stanowczą decyzję zawarcia umowy o treści określonej w ofercie.

Przesłanki zawarcia umowy przez przyjęcie oferty:

- zgodność treści oświadczenia woli oblata z treścią oświadczenia woli oferenta.
- złożenie oświadczenia woli przez adresata oferty w sposób wyznaczony przez oferenta w ofercie.
- złożenie oświadczenia woli przez oblata w czasie związania oferenta.

Między przedsiębiorcami dopuszczalne jest tzw. **modyfikujące przyjęcie oferty**, polegające na zawarciu umowy pomimo niezgodności pomiędzy treścią oferty i treścią oświadczenia o jej przyjęciu.

Zwykłe modyfikujące przyjęcie oferty oznacza zmianę lub uzupełnienie proponowanej treści umowy bez uzależnienia przyjęcia oferty od zgody oferenta na włączenie tych zmian czy uzupełnień do umowy.

Warunkowe modyfikujące przyjęcie oferty może nastąpić wówczas, gdy oblat składa odpowiedź na ofertę, w której zamieszcza zmiany lub uzupełnienia proponowanej mu treści

umowy wraz z zastrzeżeniem, iż uzależnia przyjęcie oferty od zgody oferenta na włączenie tych zmian czy uzupełnień do umowy.

Milczące przyjęcie oferty- jeżeli przedsiębiorca otrzymał od osoby z którą pozostaje w stałych stosunkach gospodarczych ofertę zawarcia umowy w ramach swej działalności, brak niezwłocznej odpowiedzi poczytuje się za przyjęcie oferty.

Przyjęcie oferty przez wykonanie-jeżeli według ustalonego w danych stosunkach zwyczaju lub według treści oferty dojdzie do składającego ofertę oświadczenia drugiej strony o jej przyjęciu nie jest wymagane, w szczególności jeżeli składający ofertę żąda niezwłocznego wykonania umowy, umowa dochodzi do skutku , skoro druga strona w czasie właściwym przystąpi do jej wykonania; w przeciwnym razie oferta przestaje wiązać.

Aukcja i przetarg

Postępowanie przetargowe w szerokim znaczeniu składa się z trzech etapów: ogłoszenia, składania ofert i wyboru oferty.

Ogłoszenie przetargu lub aukcji jest oświadczeniem woli organizatora, który wszczyna i reguluje procedurę zawierania umowy.

W ogłoszeniu aukcji albo przetargu należy określić miejsce, czas, przedmiot oraz warunki przetargu lub aukcji albo wskazać sposób udostępnienia tych warunków.

Aukcja- stanowi rodzaj postępowania przetargowego, który cechuje to, iż uzgodnieniu podlega zasadzie tylko jeden element treści umowy; tylko ten element jest uwzględniany przy porównywaniu ofert.

Oferty składane w toku aukcji wiążą licytantów w taki sam sposób jak oferty składane w trybie ofertowym. Okres związania ofertą złożoną w toku aukcji kończy się w momencie złożenia przez innego licytanta ofert korzystniejszej.

Co do zasady zawarcie umowy następuje przez oświadczenie organizatora o zaakceptowaniu ostatniej oferty, które KC nazywa udzieleniem przybicia.

Przetarg- rodzaj postępowania przetargowego, w którym uzgodnieniu może podlegać, więcej niż jeden element treści umowy; wszystkie elementy są uwzględniane przy porównywaniu ofert.

Związanie ofertą złożoną w toku przetargu ma taki sam charakter jak związanie ofertą aukcyjną, jednak inny termin. Końcowy termin związania, jeżeli nie określono go odmiennie w warunkach przetargu, wyznacza moment wyboru jednej z ofert albo zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Negocjacje nazywane rokowaniami polegają na oddziaływaniu stron na siebie wzajemnie w celu uzgodnienia skutków prawnych jakie mają być wywołane przez zawarcie umowy.

Jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia, co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

FORMA CZYNNOŚCI PRAWNYCH

Ustawodawca przyjął zasadę dowolności formy czynności prawnych.

Z art.73 KC wynika dychotomiczny podział formy czynności prawnych na **formę pisemną** oraz inne **formy szczególne**.

Wymogi przewidziane dla zachowania formy pisemnej określanej powszechnie -w odróżnieniu od innych form jako **zwykła forma pisemna** zostały określone w art.78- 80 KC.

Do **kwalifikowanych postaci formy pisemnej** zaliczyć wypada przede wszystkim:

- akt notarialny;
- pismo z urzędowo poświadczonym podpisem ;
- oraz pismo z urzędowym poświadczeniem daty tzw. data pewna;

Odrębną formą czynności prawnych jest forma elektroniczna uregulowana w art.78 KC.

Skutki niezachowania przewidzianej formy

Ze względu na kryterium sankcji uzasadniony jest trójpodział szczególnych form czynności prawnych:

- pod rygorem nieważności(ad solemnitatem)
- dla celów dowodowych(ad probationem)
- dla wywołania określonych skutków prawnych (ad eventum).

Istotę **formy** przewidzianej **pod rygorem nieważności** określa jednoznacznie jej nazwa. Niezachowanie nakazanej formy skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej.

Konsekwencją posłużenia się inną **formą** niż **zastrzeżona dla celów dowodowych** utrudnia a niekiedy uniemożliwia wykazanie przy pomocy innych środków dowodowych faktu dokonania czynności prawnej.

Jeżeli ustawodawca wprowadza wymóg zachowania konkretnej **formy dla wywołania określonych skutków prawnych** to niezachowanie tej formy spowoduje, że tylko te konkretnie wskazane w przepisie skutki nie zostaną osiągnięte, a niekiedy zostaną one zastąpione innymi konsekwencjami niezamierzonymi przez strony.

W odniesieniu do **zwykłej formy pisemnej**, rygor nieważności musi wyraźnie wynikać z przepisu ustanawiającego wymóg dokonania czynności prawnej w takiej właśnie formie.

Względem pozostałych **szczególnych form czynności prawnych** obowiązuje odwrotna reguła. W przypadku niezachowania nakazanej formy aktu notarialnego, pisma z urzędowo poświadczonym podpisem, pisma z datą pewną, czynność prawna jest automatycznie nieważna, bez konieczności osobnego akcentowania takiego rygoru.

Zwykła forma pisemna może występować we wszystkich trzech postaciach: **pod rygorem nieważności, dla wywołania określonych skutków prawnych** oraz jedynie **dla celów dowodowych**.

WADY OŚWIADCZENIA WOLI

1. Brak świadomości lub swobody podjęcia decyzji i wyrażenia woli

Nieważne jest oświadczenie woli złożone przez osobę, która z jakichkolwiek powodów znajdowała się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenia woli. Dotyczy to w szczególności choroby psychicznej, niedorozwoju umysłowego, albo innego chociażby nawet przemijającego zaburzenia czynności psychicznych.

Pod pojęciem **braku świadomości** należy rozumieć stan charakteryzujący się zupełnym brakiem rozeznania sytuacji i podejmowanych działań.

Brak swobody oznacza z kolei stan, w którym osoba rozpoznaje sens własnego i obcego działania, ale pod wpływem negatywnego oddziaływania pewnych czynników psychicznych wyłączona jest możliwość swobodnego decydowania.

2. Pozorne oświadczenie woli

Nieważne jest także oświadczenie woli złożone drugiej stronie dla pozoru. **Pozorność** występuje więc w każdym przypadku, gdy strony zgodnie ustalą, że co najmniej oświadczenie woli złożone

przez jedną ze stron nie będzie wywoływało wyrażonych w nim skutków prawnych.

Pozorność oświadczenia woli nie ma wpływu na skuteczność odpłatnej czynności prawnej, dokonanej na podstawie pozornego oświadczenia, jeżeli wskutek tej czynności osoba trzecia nabywa prawo lub zostaje zwolniona z obowiązku, chyba że działała w złej wierze.

3. Błąd

Błąd polega na mylnym wyobrażeniu o prawdziwym stanie rzeczy przy składaniu oświadczenia lub na mylnym wyobrażeniu o treści składanego oświadczenia.

Kwalifikowany normatywnie może być tylko **błąd co do treści czynności prawnej** tzn. mylne wyobrażenie o którymkolwiek składniku treści konkretnej czynności prawnej.

Można powoływać się tylko na **błąd prawnie doniosły** tj. na taki, który uzasadnia przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i ocenił sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Jeżeli błędne oświadczenie zostało złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę inną osobę, chociażby bez jej winy, lub gdy osoba ta wiedziała o błędzie albo z łatwością mogła błąd zauważyć. Ograniczenia te nie dotyczą czynności prawnych nieodpłatnych.

Błędny motyw działania zwany **błędem co do pobudki** nie daje możliwości uchylenia się od skutków oświadczenia.

Jeżeli **błąd wywołała druga strona podstępnie** uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

4. Groźba

Jeżeli oświadczenie woli zostało złożone pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, można uchylić się od skutków prawnych tego oświadczenia jeżeli z okoliczności wynika, że obawy składającego oświadczenie były uzasadnione z uwagi na grożące jemu samemu lub innej osobie poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe

Uchylenie skutków oświadczenia

Uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego innej osobie pod wpływem błędu lub groźby następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie.

Uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili kiedy stan obawy ustał.

1.4. PRZEDSTAWICIELSTWO

Przedstawicielstwo polega na tym, że jedna osoba zwana przedstawicielem, dokonuje w granicach posiadanego umocowania czynności prawnej w imieniu innej osoby, zwanej **reprezentowanym**, wywołując tym działaniem skutki dla reprezentowanego.

W myśl art. 95 prawo nasze w szerokiej mierze dopuszcza dokonywanie czynności prawnych przez przedstawicieli. Tylko nieliczne czynności prawne wymagają dokonania ich osobiście np. sporządzenie lub odwołanie testamentu.

Umocowanie do działania w cudzym imieniu może opierać się na ustawie, wówczas mówimy o **przedstawicielstwie ustawowym** lub na oświadczeniu woli reprezentowanego, co oznacza **pełnomocnictwo**.

Pełnomocnictwo udzielone zostaje drodze jednostronnego oświadczenia woli mocodawcy. Daje ono pełnomocnikowi prawo do działania w imieniu mocodawcy.

Przesłanki skutecznego działania przedstawiciela

- 1) przedstawiciel został umocowany i działa w granicach umocowania;
- 2) umocowanie dotyczy dokonania czynności prawnych lub czynu zgodnego z prawem, którego elementem jest przejaw woli;
- 3) przedstawiciel posiada zdolność do reprezentowania;
- 4) przedstawiciel działa w imieniu reprezentowanego wyraźnie lub co najmniej w sposób dorozumiany;
- 5) czynność prawna może być dokonana przez przedstawiciela

Rodzaje pełnomocnictwa

Najszerszym rodzajem pełnomocnictwa jest **pełnomocnictwo ogólne**, które obejmuje umocowanie do dokonywania czynności zwykłego zarządu. **Pełnomocnictwo rodzajowe** powinno określać rodzaj na ogół powtarzalnych czynności prawnych, do których dokonywania umocowany został pełnomocnik oraz przedmiot tych czynności. **Pełnomocnictwo szczególne** jest pełnomocnictwem wymaganym dla dokonania konkretnej „poszczególnej” czynności.

Forma pełnomocnictwa

Pełnomocnictwo ogólne powinno być pod rygorem nieważności udzielone na piśmie.

Jeżeli do ważności czynności prawnej wymagana jest forma szczególna, pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone w tej samej formie.

Odwołanie i wygaśnięcie pełnomocnictwa

Pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

Umocowanie wygasa ze śmiercią mocodawcy lub pełnomocnika, chyba że w pełnomocnictwie inaczej zastrzeżono z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

Prokura- jest pełnomocnictwem udzielonym przez przedsiębiorcę podlegającego obowiązkowi wpisu do rejestru przedsiębiorców, które obejmuje umocowanie do czynności sądowych i pozasądowych jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa.

Prokura może być udzielona kilku osobom łącznie (**prokura łączna**) lub oddzielnie.

Prokura może być ograniczona do zakresu spraw wpisanych do rejestru oddziału przedsiębiorstwa(**prokura oddziałowa**).

Prokura powinna być pod rygorem nieważności udzielona na piśmie.

Prokura nie może być przeniesiona. Prokurent może ustanowić pełnomocnika do poszczególnych czynności lub do pewnego rodzaju czynności.

Prokura może być w każdym czasie odwołana.

Prokura wygasa wskutek wykreślenia przedsiębiorcy z rejestru, a także ogłoszenia upadłości, otwarcia likwidacji oraz przekształcenia przedsiębiorcy.

Prokura wygasa ze śmiercią prokurenta. Śmierć przedsiębiorcy ani utrata przez niego zdolności do czynności prawnych nie powoduje wygaśnięcia prokury.