**ROZWIĄZANIA KAZUSÓW WRAZ Z WYKAZEM NAJCZĘSTSZYCH BŁĘDÓW**

**Kazus nr 1 (B. Jelonek-Jarco, J. Zawadzka, F. Zoll (red.), *Prawo cywilne. Kazusy z rozwiązaniami,* Wydanie 2, Warszawa 2019) zmodyfikowany**

Tymoteusz N. zawarł z Radosławem M. na piśmie umowę sprzedaży zbudowanego przez siebie mobilnego pawilonu handlowego usytuowanego na nieruchomości dzierżawionej od miasta Lublin. Ponadto Radosław M. powiedział, że zamierza korzystać z przedmiotowego pawilonu we Wrocławiu.

**Pytania:**

Czy umowa jest ważna?

**Odpowiedź:**

**Tak.**

Ze względu na treść art. 48 k.c. pawilon mobilny nie stanowi części składowej nieruchomości dzierżawionej przez Tymoteusza N., gdyż nie jest trwale związany z gruntem. Natomiast bez wątpienia przedmiotowy pawilon jest rzeczą (zarówno zgodnie z definicją legalną rzeczy zawartą w art. 45 k.c. – stanowi przedmiot materialny, jak i zgodnie z definicją wypracowaną przez doktrynę, a mianowicie: jest to materialna część przyrody, wyodrębniona w sposób sztuczny, mogąca stanowić samodzielny przedmiot obrotu). Nie może być jednak uznany za nieruchomość. A to dlatego, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności albo budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków) pod warunkiem, że na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.). A w danym przypadku warunki zawarte w cyt. przypisie nie zostały spełnione. Wobec powyższego należy uznać, że mobilny pawilon jest rzeczą ruchomą należącą do Tymoteusza N. Zatem uprawniony on był do rozporządzenia swoją rzeczą. Inaczej niż w przypadku nieruchomości (zob. art. 158 k.c.), do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności rzeczy ruchomej (oraz umowy rozporządzającej) przepisy prawne nie przewidują szczególnych wymagań co do formy. Takiego obowiązku nie nakłada także art. 535 i n. k.c. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży. Dlatego w stanie faktycznym podanym w kazusie umowa zawarta przez Tymoteusza N. i Radosława M. jest ważna.

**Kazus nr 2**

Na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 lutego 2020 r. Jarosław W. nabył klawiaturę Genesis Rhod 410 w bardzo korzystnej cenie. Po wydaniu towaru okazało się, że brakuje klawisza „Enter”. Sprzedawca uznał reklamację za bezzasadną. Swoją decyzję motywował tym, że brakujący klawisz stanowi jedynie przynależność klawiatury a, zawierając umowę sprzedaży, sprzedawca zobowiązał się jedynie do przeniesienia własności i wydania klawiatury. Zaznaczył, że nie składał oświadczenia woli w przedmiocie sprzedaży klawiszu „Enter”. Zdaniem sprzedawcy, zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego sprzedaż rzeczy głównej odnosi skutek także względem przynależności tylko wtedy, gdy strony umowy sprzedaży wyraźnie i zgodnie tak postanowią.

**Pytanie:**

Oceń argumentację sprzedawcy.

**Odpowiedź:**

**Argumentacja sprzedawcy w przedstawionym stanie faktycznym jest zupełnie nietrafna.**

Przede wszystkim należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 52 k.c. czynność prawna (w tym przypadku umowa sprzedaży) mająca za przedmiot rzecz główną odnosi skutek także względem przynależności. Zatem nie jest wymagane w tym celu złożenie wyraźnych i zgodnych oświadczeń woli przez strony umowy. Przeciwnie, gdyby strony chciały postanowić inaczej i wyłączyć przynależność z zakresu dokonywanych rozrządzeń powinno to wynikać z treści czynności prawnej (podobny skutek mogą przewidywać także przepisy szczególne). Tak stanowi art. 52 *in fine* k.c. Jednakże w omawianym przypadku klawisz „Enter” nie stanowi przynależności, o której mowa w art. 51 k.c. A to dlatego, że jest częścią składową rzeczy – klawiatury. Wynika to z art. 47 § 2 k.c. Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Zaś odłączenie klawisza „Enter” powoduje uszkodzenie klawiatury (a także jej istotną zmianę skutkującą brakiem możliwości korzystania z klawiatury zgodnie z jej przeznaczeniem). Jak wynika z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności, tzn. musi mieć tego samego właściciela. Klawiatura jest rzeczą, na którą składa się wiele części składowych, w tym sporny przycisk. W kazusie brak informacji o tym, że przedmiotem sprzedaży miała być rzecz uszkodzona (czy niekompletna). A zatem klawiatura została sprzedana razem z klawiszem „Enter”. W związku z powyższym argumentacja sprzedawcy jest całkowicie błędna.

**Kazus nr 3**

Anastazja D. (sprzedawca) i Janina G. (kupująca) zgodnie postanowiły zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości, należącej do Anastazji D., z zachowaniem zwykłej formy pisemnej.

**Pytanie:**

Czy umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w takiej formie będzie ważna?

**Odpowiedź:**

**Nie, umowa sprzedaży nieruchomości zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego jest bezwzględnie nieważna.**

Zgodnie z treścią przepisów art. 158 k.c. zarówno umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości, jak i umowa przenosząca własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Umowa sprzedaży nieruchomości (jako umowa zobowiązująca sprzedawcę do przeniesienia własności rzeczy na kupującego – art. 535 k.c.) należy do kategorii umów wymienionych w dyspozycji normy prawnej wyrażonej w art. 158 zd. 1 k.c. (a ze względu na treść art. 155 § 1 k.c. umowa sprzedaży nieruchomości co do zasady jest umową o podwójnym skutku).

Konsekwencje niedochowania wymaganej formy dla tej czynności prawnej określa art. 73 § 2 zd. 1 k.c. Jeżeli umowa sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego, będzie ona nieważna. Przepisy art. 158 i art. 73 § 2 zd. 1 k.c. mają charakter bezwzględnie obowiązujący, co oznacza, że normy prawne odtworzone z tych przepisów obowiązują bez względu na wolę stron. Dlatego nawet zgodne postanowienia Anastazji D. i Janiny G. co do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w zwykłej formie pisemnej (w miejsce aktu notarialnego) nie mogłyby odnieść skutku.

Warto zauważyć, że z treści powołanych wyżej przepisów nie wynika także, że w danym przypadku forma aktu notarialnego została zastrzeżona jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej, o których mowa w art. 73 § 2 zd. 2 k.c. A co za tym idzie, umowa zawarta bez zachowania wymaganej formy będzie w tym przypadku nieważna.

**WYKAZ NAJCZĘSTSZYCH BŁĘDÓW**

**Kazus nr 1**

1. Ważność umowy zależy od połączenia mobilnego pawilonu z gruntem.

**Wyjaśnienie**

Mobilne pawilony ze swej istoty są składane i przenośne. W stanie faktycznym kazusu nie wskazywano, że mobilny pawilon miał być w szczególny sposób wbudowany w grunt (wbrew swojemu przeznaczeniu, z przebudową jego konstrukcji), a więc nie można tego zakładać przy rozwiązaniu kazusu. Dodatkową podpowiedzią miała służyć informacja, że kupujący zamierza korzystać z tego pawilonu w innym miejscu, co oznacza, że pawilon powinien nadawać się do przeniesienia.

1. Nadal zdarza się (choć już bardzo rzadko, że odpowiedzi na pytania nie zawierają uzasadnienia), a to właściwe dyskwalifikuje odpowiedź na pytanie w kazusie.

**Wyjaśnienie**

Zawsze podkreślam, że uzasadnienie odpowiedzi jest bardzo ważne. Pokazuje sposób myślenia, podejście do zagadnienia, jego zrozumienie, zasób użytego słownictwa oraz ukazuje umiejętności formułowania wypowiedzi. A to wszystko, z reguły, podlega ocenie. Sama odpowiedź „tak” lub „nie” nie stanowi rozwiązania kazusu (to jest tylko wniosek wypływający z uzasadnienia odpowiedzi).

1. Zdarza się jeszcze, że nie jest podawana podstawa prawna.

**Wyjaśnienie**

Jeżeli przy udzieleniu odpowiedzi na pytanie powołuje się na treść przepisu prawnego, koniecznie należy wymienić artykuł (paragraf), w którym ten przepis jest zawarty. Zwiększa to wartość merytoryczną odpowiedzi, a niekiedy rozstrzyga nawet o uznaniu jej za poprawną albo za błędną.

**Kazus nr 2**

Analizowanie innych zagadnień niż te, które zostały podane w kazusie i w pytaniu.

**Wyjaśnienie**

Zamiast oceny argumentacji sprzedawcy zawartej w kazusie, rozwiązania kazusów zawierają uzasadnienie tego, dlaczego reklamacja jest zasadna. Powołanie się na przepisy o rękojmi byłoby, oczywiście, prawidłowe, jeżeli zadanie w kazusie polegałoby tylko na wykazaniu, że reklamacja jest zasadna (choć nadal niepełne). Jednakże w kazusach istotne jest **pytanie**. Mówiliśmy już o tym: to pytanie (oraz stan faktyczny) określa zakres i kierunek odpowiedzi. Bez względu na to, jak trafne argumenty zostaną podniesione w odpowiedzi, jeżeli nie stanowią odpowiedzi na postawione pytanie (lub zadanie), rozwiązanie kazusu nie będzie poprawne.

W stanie faktycznym kazusu nie ma ani słowa o podstawach rękojmi (wykracza to też daleko poza zakres ćwiczeń i wykładów, które określają zagadnienia analizowane w kazusach - na co zwracałam Państwu uwagę w wykazie błędów do kazusów z dnia 24.05.2020 r. i też chodziło o rękojmię), a więc może służyć, ewentualnie, jako dodatek do odpowiedzi. W kazusie natomiast jest zawarta argumentacja sprzedawcy, który podnosi, że przycisku „Enter” w ogóle nie sprzedał. A zadanie polegało na ocenie poprawności twierdzeń sprzedawcy. Przepisy prawne, powoływane w odpowiedzi, także powinny służyć potwierdzeniu albo obaleniu argumentacji sprzedawcy.

Tak szeroko omawiam ten rodzaj błędu, gdyż jest to błąd, który często występuje przy rozwiązaniu kazusów przez studentów na wyższych latach studiów. Mając szerszą wiedzę na temat różnych zagadnień, studenci wyprowadzają trafne twierdzenia, pięknie uzasadnione, które mogą prowadzić do uzyskania oceny niedostatecznej za rozwiązanie kazusu. Dlatego trzeba na to uważać.

Na marginesie warto wspomnieć o tym, że zarzut reklamacji oparty na braku kompletności towaru bazuje właśnie na zagadnieniach, które należało rozważyć w kazusie (gdyż ta niekompletność towaru polega na tym, że klawisz „Enter” stanowi część składową klawiatury i dlatego jego brak stanowi wadę rzeczy sprzedanej. Bez ustalenia tego, że klawisz miał być, nie można powołać się na to, że go nie ma.

**Kazus nr 3**

Brak podania pełnej podstawy prawnej art. 158 k.c. i art. 73 § 2 zd. 1 k.c.

**Wyjaśnienie**

Obowiązek zachowania formy aktu notarialnego umowy sprzedaży w sytuacji omawianej w kazusie wynika z art. 158 k.c. Natomiast skutek braku zachowania tej formy określa już art. 73 § 2 k.c. Dlatego oba przepisy powinny być podane jako podstawa prawna poprawnej odpowiedzi.