

Wady oświadczeń woli

Sankcje wadliwych czynności prawnych

Kazus nr 1

Kolekcjoner dzieł sztuki Jan K. był zainteresowany zakupem obrazu „Impresja” od artysty malarza Wincentego Z. Przeznaczył na jego zakup 10.000 zł (kwotę odpowiadającą cenom rynkowym obrazów Wincentego Z.), jednak martwił się, bo z wywiadu prasowego udzielonego przez Wincentego Z. dowiedział się, że artysta nie zamierza sprzedać obrazu. Jan K. zaproponował Wincentemu Z., że kupi od niego obraz za kwotę 10.000 zł. Artysta odmówił, wskazując, że nie ma zamiaru sprzedawać obrazu. Jan K. poprosił, żeby jeszcze raz przemyślał tę sprawę w ciągu najbliższych kilku tygodni.

Jan K. bardzo martwił się, że Wincenty Z. nie zdecyduje się sprzedać mu obrazu. Żona Jana K., widząc zmartwienia męża, postanowiła interweniować. Była dyrektorem liceum, w którym w klasie maturalnej uczył się syn Wincentego Z. i przewodniczącą komisji maturalnej. Udała się do Wincentego Z. i oświadczyła, że albo sprzeda jej mężowi obraz „Impresja” za kwotę 10.000 zł albo jego syn nie zda matury. Kilka dni po tej rozmowie, dnia 2 kwietnia 2019 r. Wincenty Z skontaktował się z Janem K i panowie zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę sprzedaży przez Wincentego Z Janowi K obrazu „Impresja” za cenę wynoszącą 10.000 zł. Jan K zapłacił Wincentemu Z kwotę 10.000 zł, a Wincenty Z wydał Janowi K obraz „Impresja”.

Dnia 24 maja 2019 r. syn Wincentego Z zdał maturę.

- 1) Czy umowa sprzedaży przez Wincentego Z. Janowi K. obrazu „Impresja” za cenę wynoszącą 10.000 zł jest ważna? Uzasadnij odpowiedź.
- 2) Czy zachowanie się żony Jana K. ma skutki prawne? Jeśli tak, to dlaczego.
- 3) Czy Wincenty Z. może doprowadzić do odzyskania obrazu? Uzasadnij odpowiedź.
- 4) W razie udzielenia odpowiedzi twierdzącej na pytanie nr 3, wskaż co i w jaki sposób Wincenty Z. powinien w tym celu zrobić. W razie udzielenia odpowiedzi przeczącej na pytanie nr 3, wskaż dlaczego. Uzasadnij odpowiedź.

Kazus nr 2

Piotr W., który niedawno kupił mieszkanie w stanie deweloperskim i potrzebował środków na jego wykończenie, postanowił sprzedać odziedziczoną po babci nieruchomość gruntową położoną nad jeziorem, zabudowaną domkiem letniskowym. W tym celu zamieścił ogłoszenie w gazecie, na które odpowiedział Roman Z., proponując zakup nieruchomości za kwotę 100.000 zł. Piotr W., mimo że liczył na wyższą sumę, przystał na tę propozycję i dnia 17 lutego 2019 r. strony zawarły umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Po pewnym czasie okazało się, że uzyskana cena nie pozwoliła Piotrowi W. na całkowite wykończenie mieszkania. Ponadto 3 marca 2020 r. Piotr W. dowiedział się od znajomego, że Roman Z. prowadzi biuro pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i zamierza sprzedać nabytą od Piotra W. nieruchomość wskazując w ogłoszeniu, że oczekuje za nią kwoty 150.000 zł.

Piotr W. uznał, że został wykorzystany przez Romana Z., który jako profesjonalista doskonale zdawał sobie sprawę z wartości jego nieruchomości, a tym samym go oszukał. Studiująca prawo kuzynka Piotra W. doradziła mu powołanie się na instytucję podstępu lub wyzysku.

- 1) Czy Piotr W. złożył oświadczenie woli dotyczące sprzedaży nieruchomości pod wpływem podstępu ze strony Romana Z.? Uzasadnij odpowiedź.