

Zawarcie umowy. Warunek i termin

Kazus nr 1

Dnia 9 grudnia Jan K. otrzymał od swojego przyjaciela Adama B. list, zawierający sporządzoną w formie aktu notarialnego ofertę sprzedaży przez Adama B. Janowi K. prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego położonego we Wrocławiu przy ulicy Jaskrawej 6/10, o powierzchni 60 m² za cenę wynoszącą 240.000 zł. Zapoznawszy się z ofertą Jan K. uznał, że nie będzie mógł zawrzeć umowy, gdyż nie posiada stosownych środków finansowych, niezbędnych do zapłaty ceny. Po trzech dniach od otrzymania listu Jan K. przejrzał jednak z ciekawości ceny nieruchomości w gazecie i stwierdził, że proponowana cena jest atrakcyjna. Jeszcze tego samego dnia wysłał więc do Adama B. list, zawierający pisemne oświadczenie woli o przyjęciu oferty. Dnia 20 grudnia otrzymał odpowiedź, że w dniu poprzedzającym dotarcie listu do adresata, tj. 14 grudnia Adam B. zmarł, a jego spadkobierca nie jest zainteresowany transakcją, gdyż planuje zamieszkać w owym lokalu.

Zob. art. 535 k.c. i art. 922 k.c.

- 1) Czy doszło do zawarcia umowy? Uzasadnij odpowiedź i wskaż podstawę prawną.
- 2) Czy w chwili śmierci Adam B. był związany swoją ofertą? Uzasadnij odpowiedź i wskaż podstawę prawną.
- 3) Czy spadkobierca Adama B. jest związany złożoną przez niego ofertą?

Kazus nr 2

Dnia 15 marca 2019 r. Jan K. i Tomasz N. zawarli umowę sprzedaży należącego do Tomasza N. samochodu osobowego marki Toyota Corolla, rocznik 2017, o numerze rejestracyjnym XXX i o numerze nadwozia YYY. Tomasz N. zobowiązał się do przeniesienia na Jana K. własności samochodu, o który mowa oraz do jego wydania, a Jan K. zobowiązał się do zapłaty Tomaszowi N. wynoszącej 40.000 zł do dnia 1 maja 2019 r. oraz do odebrania samochodu od Tomasza N. Strony zgodnie postanowiły zawrzeć powyższą umowę pod

warunkiem uzyskania przez Jana K. kredytu na zakup samochodu w kwocie nie niższej niż 25.000 zł w terminie do dnia 15 kwietnia 2019 r. Strony postanowiły, że Jan K. nabędzie własność samochodu w dniu uiszczenia na rzecz Tomasza N. całej ceny, niezwłocznie po jej zapłaceniu oraz że Tomasz N. wyda Janowi K. samochód, kartę pojazdu, dowód rejestracyjny i dwa komplety kluczyków niezwłocznie po otrzymaniu całej ceny. W umowie postanowiono, że ciężary związane z samochodem oraz niebezpieczeństwo jego przypadkowej utraty lub uszkodzenia przejdą na Jana K. z chwilą wydania mu samochodu.

Zob. art. 535 i nast. k.c.

- 1) Wskaż, które z postanowień umowy mają charakter postanowień przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*), które stanowią *naturalia negotii*, a które *accidentalia negotii*.
- 2) W razie uznania, że któreś z postanowień umowy stanowią *accidentalia negotii* oceń, czy są to *accidentalia negotii* samoistne czy niesamoistne.
- 3) Wskaż, czy któreś z postanowień umowy stanowi warunek, a jeżeli tak - określ, jaki jest jego charakter.
- 4) Wskaż, czy któreś z postanowień umowy stanowi termin, a jeżeli tak - określ, jaki jest jego charakter.
- 5) Do kiedy Jan K. powinien zapłacić cenę Tomaszowi N.? Uzasadnij odpowiedź i wskaż podstawę prawną.