

UMOWA SPRZEDAŻY

Umowa składa się z co najmniej dwóch oświadczeń woli składanych przez strony umowy. Co najmniej jedna z tych stron musi być wierzycielem, a druga dłużnikiem.

Umowa sprzedaży to jedna z umów przenoszących prawa (obok np. umów zamiany, darowizny, deweloperskiej, dostawy).

Umowa sprzedaży zostaje zawarta w chwili złożenia dwóch zgodnych oświadczeń woli sprzedawcy i kupującego (zob. art. 535 k.c.).

Elementy stosunku cywilnoprawnego: podmiot, przedmiot i treść (art. 535 k.c.):

1. podmiot = strony umowy: **sprzedawca i kupujący**

2. przedmiot = świadczenie, czyli zachowanie dłużnika zgodne z treścią umowy i czyniące zadość wierzycielowi (**świadczenia sprzedawcy**: przeniesienie własności, wydanie rzeczy; **świadczenia kupującego**: odebranie rzeczy, zapłata ceny).

Czym innym jest świadczenie, a czym innym przedmiot świadczenia. Przedmiotem świadczenia są dobra i usługi, którymi strony umowy obracają.

Przedmiot świadczenia w umowie sprzedaży:

- rzecz (zob. art. 45 k.c.; wyróżniamy: rzeczy co do tożsamości i co do gatunku oraz rzeczy ruchome i nieruchomości) i przedmioty z art. 555 k.c.;
- cena - świadczenie pieniężne, niekoniecznie w walucie polskiej; konkretne w chwili spełnienia świadczenia - w umowie wystarczy wskazać podstawy do jej ustalenia (art. 536 § 1 k.c.)

Pytania:

1. Czy można ustalić cenę za sprzedaż używanego samochodu w wysokości 40000 USD? (zob. art. 358 k.c.)
2. Czy można ustalić cenę 10 ton śliwek „jak ostatnio”? (zob. 536 k.c.).
3. Czy ceną za sprzedaż samochodu może być dożywotnia opieka nad psem?

3. treść, czyli obowiązki dłużnika i skorelowane z nimi uprawnienia wierzyciela; jest to kategoria niejednorodna - najważniejsze znaczenie mają **elementy przedmiotowo istotne** (*essentialia negotii*) - bez nich umowa danego typu nie zaistnieje; zawsze jest to pierwszy przepis w Kodeksie cywilnym regulujący daną umowę - to jest najważniejszy przepis dla danej umowy!

Charakter umowy sprzedaży (przymiotniki, które ją charakteryzują):

- **dwustronnie zobowiązująca (sprzedawca i kupujący są wobec siebie zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem);**
- **wzajemna** (przedmioty świadczenia są subiektywnie ekwiwalentne);
- **konsensualna** - zawarta poprzez złożenie dwóch zgodnych oświadczeń woli;

Forma (uzewnętrznienie oświadczeń woli): dowolna (art. 60 k.c.), chyba że chodzi o sprzedaż **nieruchomości - wówczas konieczny jest akt notarialny pod rygorem nieważności** (art. 158 k.c.) i chyba że strony inaczej się umówią (wówczas strony muszą zawrzeć umowę w takiej formie, jaką uzgodniły).

Tryb zawarcia umowy (sposób dojścia do stanu zgodności): oferta (zob. art. 543 k.c.), przetarg, aukcja, negocjacje.

Zawarcie umowy a wykonanie obowiązków z niej wynikających to dwie zupełnie inne kwestie. Zawieramy umowę po to, aby wykonać ją w określonym czasie, czasem nawet bardzo odległym.

Uwaga! Kiedy zostaje przeniesiona własność rzeczy sprzedawanej?

- **rzeczy co do tożsamości** - w chwili zawarcia umowy
- **rzeczy co do gatunki i rzeczy przyszłe** - w chwili przeniesienia posiadania (wydania rzeczy)

Pytania:

1. Kiedy zawierasz umowę sprzedaży podczas robienia zakupów w supermarkecie: podczas wkładania rzeczy do koszyka, wykładania rzeczy na taśmę, kasowania rzeczy, zapłaty czy otrzymania paragonu? (zob. art. 543 k.c. i 66 k.c.).
2. Kiedy następuje przeniesienie własności nabytych w sklepie śliwek? (art. 155 k.c.)
3. Kiedy następuje przeniesienie własności używanej kanapy? (art. 155 k.c.)

Rodzaje sprzedaży:

1. w obrocie zwykłym;
2. konsumenckim (przedsiębiorca jako sprzedawca - art. 43¹ k.c. i konsument jako kupujący - art. 22¹ k.c.)
3. profesjonalnym (strony są przedsiębiorcami)

Pytania:

1. Czy adwokat (prowadzi on działalność gospodarczą), który kupuje sobie perfumy w sklepie, jest konsumentem?
2. Czy adwokat, który kupuje tożę w sklepie, jest konsumentem?

ZAPAMIĘTAJ: konsument posiada przywileje (wymaga się od niego mniej; istnieje założenie, że posiada mniejszą wiedzę niż przedsiębiorca-profesjonalista), a przedsiębiorca - wręcz przeciwnie.

Przykłady:

1. Zgodnie z art. 545 § 2 k.c. kupujący zobowiązany jest zbadać przesyłkę z kupioną rzeczą. Gdy konsument tego nie uczyni, nie traci uprawnień z tytułu rękojmi. Będzie jedynie (albo aż) istniał problem wykazania, czy uszczerbek na rzeczy jest wynikiem wady fizycznej (za którą odpowiada sprzedawca), czy niedochowaniem należytej staranności przewoźnika (i w konsekwencji jego odpowiedzialności odszkodowawczej). Natomiast przedsiębiorca, zaniechując realizacji swojego wyżej wskazanego obowiązku oraz gdy nie zawiadomił sprzedawcy o wadzie niezwłocznie - traci to uprawnienie (art. 563 k.c.)
2. Dla konsumenta przygotowano szereg wyjątków („jeśli kupującym jest konsument...”); zob. np. art. 556² k.c.

Rękojnia za wady fizyczne i prawne rzeczy:

Rękojnia to odpowiedzialność **sprzedawcy** za **wady fizyczne i prawne** rzeczy.

Jak ustalić, czy sprzedawca odpowiada z tytułu rękojmi?

1. Czy mamy do czynienia z wadą? Jaka to wada: fizyczna czy prawna? Dlaczego?
art. 556¹ k.c. - definicja wady fizycznej (§ 1) i przykłady (katalog otwarty)
art. 556³ k.c. - definicja wady prawnej

Pytanie:

Wskaż, czy mamy do czynienia z wadą?

- Piotr ukradł samochód, a następnie go sprzedał.
 - Nabyty laptop się nie włącza.
 - Nabyty laptop ma rysę na ekranie.
 - Tapicerka w samochodzie nie jest skórzana (pomimo wcześniejszych zapewnień sprzedawcy), lecz skórzanopodobna.
2. Wada musi tkwić w chwili przejścia niebezpieczeństwa na kupującego (tzn. z chwilą wydania - art. 548 k.c.) lub wynikać z przyczyny tkwiącej w tej samej chwili (art. 559 k.c.; domniemanie odnosząc się do konsumenta z art. 556² k.c.)
 3. Uwolnienie sprzedawcy od odpowiedzialności (zasada z art. 557 § 1 k.c.: sprzedawca odpowiada zawsze, niezależnie od winy i stanu jego wiedzy, chyba że kupujący wiedział o wadzie w chwili zawarcia umowy; zob. też 564 k.c.)
 4. Terminy do dochodzenia uprawnień:

- a. art. 568 k.c. - sprzedawca odpowiada, jeżeli wada fizyczna zostanie stwierdzona przed upływem: ruchomości - 2 lat, nieruchomości - 5 lat od dnia wydania rzeczy kupującemu (terminy **zawite**);
 - b. roszczenia kupującego **przedawniają** się z upływem roku od dnia stwierdzenia wady (tzn., że tylko gdy sprzedawca **zarzuci** upływ terminu przedawnienia);
5. Uprawnienia: art. 560 i 561 k.c. i ich konfiguracja: naprawa rzeczy, wymiana rzeczy na inną, obniżenie ceny, odstąpienie od umowy (to ostatnie uprawnienie wówczas gdy wada jest **istotna**).

Uwaga: dopuszczalna jest modyfikacja uprawnień (art. 558 k.c. i 568 § 1 zdanie 2 k.c.)

Uwaga: nie jest zasadą zwrot rzeczy do sprzedawcy (a więc odstąpienie od umowy) bez podawania przyczyny. Taka reguła jest przewidziana tylko dla konsumentów zawierających umowę sprzedaży na odległość lub poza lokalem przedsiębiorstwa (np. w Internecie). Wówczas konsument ma uprawnienie do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyny od wydania rzeczy kupującemu (art. 27 ustawy z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta).

Wyobraź sobie, że jesteś konsumentem:

1. Twój telefon nagle przestał działać. Co wówczas w tej sytuacji możesz zrobić? W jaki sposób powinien zareagować sprzedawca? Czy jeśli otrzymałeś gwarancję od producenta, to sprzedawca może odmówić Ci skorzystania z uprawnień wynikających z gwarancji?
2. Nabyłeś laptop, w którym nie działa karta dźwiękowa? Czy możesz odstąpić od umowy?
3. Po dokonanej naprawie telefonu, po kilku miesiącach telefon znów nie działa. Czy sprzedawca może Ci odmówić zwrotu pieniędzy?

Rękojmia a gwarancja - porównanie i zależności

Rękojmia	Gwarancja
Z tytułu rękojmi odpowiada sprzedawca	Z tytułu rękojmi odpowiada gwarant (sprzedawca, producent, importer, przedstawiciel handlowy)
Rękojmia obowiązuje z mocy prawa	Udzielenie gwarancji jest dobrowolne; następuje przez złożenie oświadczenia gwarancyjnego, które może być złożone nawet w reklamie (art. 577 par. 1 k.c.) - gwarancja jest umową między gwarantem a kupującym; dokument gwarancyjny to oświadczenie gwarancyjne utrwalone na jakimś nośniku (art. 577 ² k.c.)
Sprzedawca odpowiada za wady fizyczne i	Gwarant odpowiada za brak właściwości

prawne rzeczy	określonych w oświadczeniu (wady fizyczne określone w gwarancji)
Obowiązki sprzedawcy wynikają z art. 560 i 561 k.c.	Obowiązki gwaranta wynikają z oświadczenia, w szczególności mogą to obowiązki wymienione w art. 577 § 2 k.c. i § 3
Terminy zawite określone w art. 568 k.c. - zasada: 2 lata od dnia wydania rzeczy i dla nieruchomości - 5 lat od dnia wydania rzeczy	Określony w umowie; w braku zastrzeżenia - 2 lata od dnia wydania rzeczy kupującemu art. 577 § 4
Uwaga: art. 579 k.c.-581 k.c. KUPUJĄCY MOŻE WYKONYWAĆ UPRAWNIENIA Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY FIZYCZNE RZECZY NIEZALEŻNIE OD UPRAWNIEŃ WYNIKAJĄCYCH Z GWARANCJI	

PO ZAJĘCIACH Z UMOWY SPRZEDAŻY:

1. wiesz, że umowa składa się z dwóch (lub więcej) oświadczeń woli
2. potrafisz wymienić i scharakteryzować elementy umowy
3. widzisz różnicę między przeniesieniem prawa a wydaniem rzeczy
4. potrafisz wskazać, kto jest wierzycielem i dłużnikiem w umowie sprzedaży
5. potrafisz wymienić elementy przedmiotowo istotne umowy sprzedaży
6. krótko charakteryzujesz przedmioty świadczenia w umowie sprzedaży
7. wyjaśnisz, dlaczego umowa sprzedaży ma charakter dwustronnie zobowiązujący, wzajemny, odpłatny i konsensualny
8. znasz pojęcia: konsument, przedsiębiorca, wada rzeczy, wada istotna i nieistotna, odstąpienie od umowy (a wypowiedzenie umowy i rozwiązanie umowy);
9. umiesz wskazać, kiedy mamy do czynienia z wadą fizyczną i prawną rzeczy;
10. znasz zasady korzystania z rękojmi (w tym terminy oraz uprawnienia i zasady z ich korzystania)
11. dostrzegasz podobieństwa, różnice i zależności między rękojmią a gwarancją

Kolejne zajęcia - 17 listopada 2019 r. - umowy o korzystanie z rzeczy najem, dzierżawa, użyczenie

	NAJEM	DZIERŻAWA	UŻYCZENIE
STRONY			
PRZEDMIOT STOSUNKU			

i PRZEDMIOT ŚWIADCZENIA			
ELEMENTY PRZEDMIOTOWO ISTOTNE			
CHARAKTER PRAWNY			
CZAS TRWANIA			
FORMA			
SPOSÓB ZAKOŃCZENIA STOSUNKU			

Podczas nauki do kolejnych zajęć, zwróć uwagę również na:

1. pojęcie pożytków (art. 53 i 54 k.c.);
2. sposób płacenia czynszu najemnego i dzierżawnego;
3. dopuszczalność podnajmu, poddzierżawy i podużyczenia;
4. sposób zakończenia umów (w szczególności przyczyny wypowiedzenia umów).