*dr hab. Grzegorz Żmij*

*PRAWO CYWILNE*

Sprzedaż II

*Szczególne rodzaje sprzedaży. Umowa przedwstępna*

1. Szczególne rodzaje sprzedaży

*Konspekt*

1. Sprzedaż konsumencka;
2. Sprzedaż na raty;
3. Sprzedaż z zastrzeżeniem prawa własności rzeczy sprzedanej;
4. Sprzedaż na próbę albo z zastrzeżeniem zbadania rzeczy;
5. Sprzedaż z zastrzeżeniem prawa odkupu;
6. Prawo pierwokupu;
7. Inne rodzaje umów przenoszących własność w obrocie: dostawa zamiana, zamiana, darowizna, umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie, umowa deweloperska.
8. Umowy nienazwane z elementami sprzedaży – umowa dystrybucyjna;
9. Sporządzenie wybranych klauzul umownych.

*Źródła prawa*

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (t.j. Dz.U. 2017, poz. 683 ze zm.);
3. Ustawa z dnia 9 maja 2014 r. o informowaniu o cenach towarów i usług (Dz. U. 2017, poz. 1830 ze zm.);
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. 2016, poz. 2147 ze zm.);
5. Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (t.j. Dz. U. 2017, poz. 229, ze zm.)
6. Ustawa z dnia 23 sierpnia 2007 r. o przeciwdziałaniu nieuczciwym praktykom rynkowym (t.j. Dz. U. 2016, poz. 3 ze zm.)

*Wybór literatury*

R. Strugała (red.), Wykładnia umów. Standardowe klauzule umowne. Komentarz praktyczny z przeglądem orzecznictwa. Wzory umów, Warszawa 2016

F. Zoll, Rękojmia. Odpowiedzialność sprzedawcy i przyjmującego zamówienie w świetle znowelizowanych przepisów Kodeksu cywilnego, Wydanie 1, Warszawa 2016

W. Katner, Sprzedaż [w:] System prawa prywatnego, tom 7, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, red. J. Rajski, Warszawa 2011

Komentarze do kodeksu cywilnego, w szczególności do art. 535 i nast. k.c.

*Wybrane orzeczenia:*

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., sygn. III CZP 32/66

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2004 r., sygn. III CK 417/02

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., sygn. III CSK 20/08

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., IV CSK 418/09

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn.. II CSK 274/06

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 1993 r., sygn. III CZP 54/93

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2001 r., sygn. III CZP 58/01

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 r., sygn. V CSK 360/10

Wyrok Sądu Najwyższego z 28 października 2010 r., II CSK 218/10

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2002 r., sygn. V CKN 857/00;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2008 r., sygn. IV CSK 87/08;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1999 r., sygn. I CKN 955/97;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., sygn. III CSK 292/1;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011 r., sygn. III CSK 198/1;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2009 r., sygn. V CSK 163/09;

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2009 r., sygn. V CSK 43/09;

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 marca 2008 r., sygn. I ACa 140/08.

*Zagadnienia do przygotowania*

Kazus 1

Wydobycie S.A., Kompania Łupkowa S.A. i Kombajnex S.A. zamierzają wspólnie prowadzić działalność w dziedzinie wydobycia gazu łupkowego i w tym zawrzeć umowę o współpracę, mocą której zobowiążą się współdziałać celem wspólnego prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności poprzez objęcie 1/3 z 90 akcji w nowo tworzonej spółce Łupex S.A., zajmującej się wydobywaniem gazu.

Zadanie: proszę przygotować kompleksowy projekt klauzuli, w której strony ustanowią i zabezpieczą prawo pierwokupu akcji na rzecz każdego z pozostałych akcjonariuszy, celem jej zamieszczenia w umowie o współpracy i statucie.

Kazus 2

Paolo Frutti GmbH jest spółką niemiecką, produkującą kosmetyki, dotąd nie sprzedawane na polskim rynku. Fumarex S.A. jest spółką zajmującą się sprzedażą kosmetyków.

Zadanie: jako pełnomocnik Fumarex S.A proszę przygotować projekt umowy dystrybucji produktów Paolo Frutti GmbH na polskim rynku.

**II**. Umowa przedwstępna

1. Definicja, istota, cel i zakres umowy przedwstępnej.
2. Umowa przedwstępna a inne umowy.
3. Umowa przedwstępna a umowa przyrzeczona.
4. Umowa przyrzeczona – istotne postanowienia.
5. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej
6. Wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umowy przedwstępnej
7. Zagadnienia szczegółowe
8. Sporządzenie wybranych klauzul umownych

*Źródła prawa*

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2016, poz. 380 ze zm.

*Wybór literatury*

M. Krajewski, Umowa przedwstępna, Warszawa 2002

tenże, Umowa przedwstępna [w:] System prawa prywatnego, tom 5, Prawo zobowiązań – część ogólna, red. E. Łętowska, Warszawa 2014

Komentarze do kodeksu cywilnego, w szczególności do art. 389 k.c. i nast.

*Wybrane orzeczenia:*

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2010 r., sygn. II CSK 219/10;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. III CSK 289/09;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2010 r., sygn. V CSK 319/09;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 r., sygn. IV CSK 418/09;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2010 r., sygn. I CSK 239/09;

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., sygn. II CSK 215/08;

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 lutego 1994 r.I ACr 36/94.

*Zagadnienia do przygotowania*

Kazus

W księdze wieczystej KA1K/0007777/9prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 8 (trzy), usytuowanego na trzeciej kondygnacji budynku położonego w Katowicach przy ulicy Zamorskiej numer 89A, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 120 m2, w budynku należącym do zasobów Śląskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, wpisane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz Jana Kowalskiego,syna Lucjana i Marii, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20 czerwca 2006 roku, Rep. A numer 3285/2006 Kancelarii Notarialnej w Katowicach notariusza Jana Wiśniewskiego. Dział III powyższej księgi wieczystej wolny jest od wpisów obciążeń. Natomiast w dziale IV tej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna do sumy 150.000,00 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) na rzecz Banku Furtum S.A. z siedzibą w Warszawie, celem zabezpieczenia spłaty kredytu hipotecznego, z terminem zapłaty do dnia 31 lipca 2026 roku.

Zadanie: jako pełnomocnik zainteresowanych kupnem Marty i Janusza Nowaków proszę przygotować projekt umowy przedwstępnej sprzedaży ww. nieruchomości na ich rzecz.

Przygotowane projekty umów proszę przynieść na ćwiczenia, celem aktywnego udziału w dyskusji.