

Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami

**Pełnomocnictwo i zgoda
małżonka**

- 1. Geneza i charakterystyka umowy przedwstępnej
- 2. Treść i forma umowy przedwstępnej
- 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej
- 4. Zadek i zaliczka przy umowie przedwstępnej
- 5. Pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości
- 6. Zgoda małżonka na przeniesienie własności nieruchomości

Zagadnienia

- Umowa przedwstępna (pactum de contrahendo) nie wywodzi się z tradycji rzymskiej, gdyż jej koncepcja powstała znacznie później.
- Pierwsze wzmianki o tej umowie pochodzą od glosatorów.

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań z 1933 r. (Dz.U. nr 82, poz. 598 ze zm.) definiował w art. 62 umowę przedwstępną, jako umowę przez którą jedna lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, dookreślając przy tym, że umowa przedwstępna wymaga dla swej ważności określenia istotnych postanowień mającej się zawrzeć umowy oraz terminu, w którym umowa ta ma być zawarta. W przypadku uchylenia się strony zobowiązanej od zawarcia umowy, sąd mógł, na żądanie, wyznaczyć zobowiązanemu termin do jej zawarcia z tym skutkiem, że w razie nie zawarcia umowy w ciągu tego terminu prawomocny wyrok był równoznaczny z jej zawarciem. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniało się w upływie roku od chwili, kiedy umowa miała być zawarta.

Kodeks zobowiązań

- Kodeks cywilny określa mianem umowy przedwstępnej umowę, przez którą strony (lub jedna z nich) zobowiązują się do zawarcia w przyszłości innej umowy tzw. umowy przyrzeczonej.
- Umowa przedwstępna jest **kauzalną czynnością prawną**, której treścią jest zobowiązanie zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy przez jedną lub obie strony.

Kodeks cywilny

- Jeżeli zobowiązanie jest jednostronne, żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli spełnienia świadczenia w rozumieniu art. 353 k.c., przysługuje stronie uprawnionej (beneficjentowi zobowiązania), w przypadku zobowiązania dwustronnego, **każda strona może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej**

Żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej

- umowa przedwstępna nie jest przyczyną (causa) umowy przyrzeczonej, lecz odwrotnie.
- To przyczyną umowy przedwstępnej jest umowa przyrzeczona.
- Jak wskazał SN, umowa przedwstępna wymyka się z tradycyjnych schematów, w jakie ujmowane jest zagadnienie kauzalności. Uzasadnia to wniosek, że umowy przedwstępne nie są umowami wzajemnymi (zob. wyr. SN z dnia 2.4.2004 r. III CSK 537/02, Biul SN 2004, nr 11, s. 42).

Kauza

- Umowa przedwstępna zabezpiecza niejako przyszłą umowę zobowiązującą, ma więc jak gdyby **funkcję gwarantującą jej wykonanie**.
- W umowie tej strony przyrzekają sobie, że zawrą w przyszłości konkretną umowę i określają jej warunki.
- Przyszła umowa nosi **nazwę umowy przyrzeczonej**, bowiem jej zawarcie zostaje przyrzeczone umową przedwstępna.

Funkcja

- Nie jest umową przedwstępną umowa, której celem nie jest zawarcie w przyszłości oznaczonej umowy; przykładem może być umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności w zamian za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego (tak SN z wyr. z 9.7.2003r. , IV CKN 305/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 130).

Umowa deweloperska

- Jeżeli przepisy szczególne nie stanowią inaczej, dopuszczalne jest związanie się umową przedwstępną dla zawarcia **dowolnej umowy cywilnoprawnej**
- Dopuszczalne jest zawarcie umowy przedwstępanej zobowiązującej do zawarcia w przyszłości kolejnej umowy przedwstępanej (tak SN w wyr. z 28.10.2010 r., II CSK 219/10, Biul. SN z 2010 r., Nr 12).

Rodzaj umowy

- Szczególnym rodzajem umowy przedwstępnej jest umowa rolnika z następcą, o której mowa w art. 84 ustawy z dnia 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn. Dz.U. z 2008 r. Nr 50, poz. 291 ze zm.). Na podstawie tej umowy rolnik, będący właścicielem (współwłaścicielem) gospodarstwa rolnego, zobowiązuje się przenieść na osobę młodszą od niego o lat co najmniej 15 (następcę) własność (udział we współwłasności) i posiadanie tego gospodarstwa z chwilą nabycia prawa do emerytury lub renty inwalidzkiej, jeżeli następca do tego czasu będzie pracować w tym gospodarstwie

Szczególny rodzaj umowy przedwstępnej

- Interpretacja oświadczeń woli stron służy ustaleniu charakteru umowy (art. 65 k.c.). W wyroku z 26 października 1984 r. (III CZP 64/84, OSN 1985, nr 7, poz. 87) SN słusznie przyjął, że doszło do definitywnej sprzedaży przyczepy kempingowej, gdy cena i termin wykonania umowy zostały ustalone, a nabywca uiścił tytułem przedpłaty całą cenę sprzedaży.

Zakwalifikowanie umowy

- W uchwale z 21.3.1968 r. (III CZP 23/68, OSNC 1969, Nr 1, poz. 5) SN wskazał, że umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem niewykonania przez Skarb Państwa prawa pierwokupu nie ma charakteru umowy przedwstępnej.
- Jak wskazuje S. Rudnicki, orzeczenie to zachowało aktualność pod rządami art. 110 u.g.n.

- Obowiązek oznaczenia **istotnych postanowień umowy** przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy (elementy przedmiotowo istotne, podmiotowo istotne).

Treść umowy przedwstępnej

- Przy umowie sprzedaży nieruchomości niezbędne będzie oznaczenie w umowie przedwstępnej **oznaczenia nieruchomości i ceny**, czyli tych elementów, bez których określenia przyszła umowa sprzedaży nie mogłaby dojść do skutku.

**Postanowienia umowy
przedwstępnej**

- W wyroku z 12 stycznia 2000 r. (III CKN 508/98, LEX nr 52730) SN uznał, że przedmiotem umowy może być jeszcze niewyodrębniona geodezyjnie działka, której obszar został określony w umowie przedwstępnej „w przybliżeniu i orientacyjnie, gdyż ostateczny jej obszar w sposób precyzyjny mógł być wskazany dopiero po dokonaniu geodezyjnego podziału”. Określenie w takiej umowie obszaru działki jedynie w przybliżeniu może być uznane za wystarczające określenie istotnego postanowienia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 389 k.c.

Przedmiot

- Umowa przedwstępna nie może być zawarta pod warunkiem (art. 89 k.c.), gdyż niepewność zawarcia umowy przyrzeczonej przekreślałaby jej cel i byłaby sprzeczna z naturą umowy przedwstępnej (odmiennie co do warunku A. Olejniczak).

Warunkowa umowa przedwstępna

- Obecnie **oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej** nie stanowi przesłanki ważności umowy przedwstępnej.
- Jednak zamieszczenie terminu w umowach przedwstępnych nie tylko nie jest zakazane, ale wręcz pożądane.

**Termin zawarcia umowy
przyrzeczonej**

- Art. 389 § 2 k.c. stanowi, że strona uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej może w ciągu jednego roku wyznaczyć odpowiedni termin zawarcia umowy definitywnej.
- Upiływ wyznaczonego terminu powoduje, że roszczenie z umowy przedwstępnej staje się wymagalne, gdyż uprawniony może domagać się zawarcia umowy od dłużnika, który opóźnia się ze świadczeniem; zaczyna biec termin przedawnienia (por. wyrok SN z 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178).

Skutek braku terminu w umowie przedwstępnej

- Oznaczenie terminu może polegać na podaniu **daty** (dies certus an) albo wskazaniu **innego zdarzenia, przyszłego, lecz pewnego**, chociaż w chwili oznaczania terminu nie można jeszcze podać, kiedy dokładnie ono zaistnieje (dies incertus an) - na przykład tydzień po zakończeniu szkolnych ferii zimowych w Szczecinie, w określonym roku.

Oznaczenie terminu

- Wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może nastąpić w drodze porozumienia stron, przybierając postać **stosownego postanowienia w umowie przedwstępnej** albo **odrębnego porozumienia, po jej zawarciu**.
- Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został w ten sposób oznaczony, powinna to uczynić strona uprawniona do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, składając stosowne oświadczenie drugiej stronie.

Wyznaczenie terminu

- Jeżeli obie strony są uprawnione i każda z nich oznaczy inny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, wówczas **wiązący dla stron jest termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła oświadczenie** (nie musi być to zatem termin wcześniejszy, spośród wskazanych przez strony).
- Ustawodawca nie wprowadza żadnych wymogów formalnych dla oznaczenia przez strony lub stronę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyznaczenie terminu

- Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie ani wyznaczony przez strony w terminie jednego roku po jej zawarciu, w sposób wyżej określony, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 zd. 3 k.c.).
- Termin określony w art. 389 § 2 zd. 3 k.c. ma więc **charakter zawity** i po jego upływie wygasa zobowiązanie z umowy przedwstępnej.

Termin zawity

- Niedopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie owego rocznego terminu jest następstwem ustania obowiązku zawarcia takiej umowy, a tym samym zachodzi nie tylko niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), ale także nie można żądać odszkodowania (art. 390 § 1 k.c.).

Wygaśnięcie zobowiązania

- Dla ważności umowy przedwstępnej nie ma znaczenia forma, w jakiej została dokonana, ani forma, jakiej prawo wymaga dla ważności umowy przyrzeczonej.
- Przepisy prawne nie wymagają także dla umów przedwstępnych zachowania formy szczególnej dla celów dowodowych (ad probationem).

Forma czynności prawnej

- Jeżeli przepisy prawne wymagają zachowania formy szczególnej dla ważności umowy przyrzeczonej (tak np. art. 158 k.c. zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i przenoszącej własność), wówczas dla uzyskania pożądaných przez strony konsekwencji prawnych (możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej) umowa przedwstępna powinna być zawarta w szczególnej formie.

Wymóg co do formy

- W przypadku czynności następczych w stosunku do umowy przedwstępnej (jej zmiana, uzupełnienie, rozwiązanie, odstąpienie) znajdzie zastosowanie przepis art. 77 k.c.
- Przepis ten nie znajdzie zastosowania w przypadku **wyznaczenia terminu** do zawarcia umowy, jeżeli dokonywane jest oświadczeniem woli strony, korzystającą ze swojego ustawowego uprawnienia kształtującego (art. 389 § 2 zd. 1 k.c.), a nie umową uzupełniającą zawarty wcześniej kontrakt.

Czynności następcze

- Z reguły zawarcie umowy przyrzeczonej wygasza umowę przedwstępną. **Strony są związane postanowieniami umowy przyrzeczonej, które mogą być odmienne od postanowień umowy przedwstępnej, gdyż stronom przysługuje uprawnienie do ukształtowania łączącego je stosunku prawnego według swojego uznania.**
- Przyjmuje się, że zawarcie umowy przyrzeczonej na warunkach odmiennych od przyjętych w umowie przedwstępnej (np. co do ceny), przesądza o tej akceptacji.
- Zobowiązanie z umowy przedwstępnej wygasa, jeżeli jego wykonanie jest niemożliwe wskutek okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada (art. 475 § 1 k.c.).

Wygaśnięcie zobowiązania z umowy przedwstępnej

- W razie uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej drugiej stronie przysługują alternatywnie dwa roszczenia (określone w art. 390 k.c.):
 - o odszkodowanie,
 - albo - pod pewnymi warunkami –
 - o zawarcie umowy przyrzeczonej.
- Wybór należy do osoby uprawnionej.

Roszczenia z umowy przedwstępnej

- Każda ważnie zawarta umowa przedwstępna daje wierzycielowi możliwość dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, ograniczonego do naprawienia szkody, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, czyli w granicach ujemnego interesu umownego.
- Tę sankcję określa się **słabszym (ograniczonym) skutkiem umowy przedwstępnej**.
- Jednak strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Żądanie odszkodowania

- Gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Mamy wówczas silniejszy skutek umowy przedwstępnej, polegający na możliwości doprowadzenia do zawarcia umowy, przez zażądanie od zobowiązanego, aby złożył oświadczenie woli o treści koniecznej dla zawarcia umowy; w razie niezłożenia tego oświadczenia, znajdzie zastosowanie art. 64 k.c. - prawomocne orzeczenie sądu zastąpi oświadczenie woli zobowiązanego.

Żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej

- Dochodzenie silniejszego skutku umowy przedwstępnej, przy zastosowaniu przepisów art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c., rodzi wątpliwość, czy orzeczenie sądu powinno stwierdzać wyłącznie obowiązek złożenia oświadczenia woli przez dłużnika i następnie zastępować tylko jego oświadczenie, czy też stwierdzać obowiązek zawarcia umowy i tym samym zastępować oświadczenia woli obu stron. W judykaturze ukształtowało się stanowisko, uznające orzeczenie sądu za zastępujące umowę stron (por. uchwała SN (7) z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSN 1968, nr 12, poz. 199).

- Zobowiązany powinien zwrócić uprawnionemu koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne, jeżeli konieczność poniesienia tych ostatnich wynikała z obowiązujących przepisów.
- Odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy obejmuje także utracone korzyści (lucrum cessans).

Zakres odszkodowania

- Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania, ograniczając lub poszerzając jego rozmiar, w szczególności dopuszczalne jest objęcie obowiązkiem odszkodowawczym skutków niewykonania umowy przyrzeczonej.

Odszkodowanie - modyfikacja

- Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.
- Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Przedawnienie roszczeń

- Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już - **roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej** i **roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej**, jak też - ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie - **roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej**.

Pojęcie roszczenia z umowy przedwstępnej

- W uchwale z 8 marca 2007 r. (III CZP 3/07, Biul. SN 2007, nr 3, s. 9) SN słusznie uznał, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz w terminie ogólnym z art. 118 k.c.

- Praktyką jest, że przy zawieraniu umów przedwstępnych sprzedaży nieruchomości kupujący przekazuje sprzedającemu zadatek (arra, arrha).
- Stanowi on dodatkowe zastrzeżenie umowne dyscyplinujące strony do wykonania umowy.
- Zadatek przybiera najczęściej postać **sumy pieniężnej**, choć nie jest wykluczone przekazanie jako zadatku rzeczy, np. złotego pierścionka.

Zadatek

- Art. 394 k.c. przewiduje, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Art. 394 k.c.

- Charakter prawny zadatku był i nadal pozostaje niejasny. W rdzennym prawie rzymskim opisanym przez Gaiusa, zadatek stanowił dowód zawarcia kontraktu (*arra confirmatoria*). Po wykonaniu umowy, mającym charakter obligatoryjny, zadatek podlegał zaliczeniu albo zwrotowi.
- W okresie późniejszym (w prawie justyniańskim) przyjęto grecką koncepcję zadatku, jako instrumentu dającego możliwość jednostronnego odstąpienia od umowy. W przypadku gdy odstępował kupujący, sprzedający zatrzymywał zadatek, a rzecz mógł sprzedać innej osobie. W przypadku gdy od umowy odstępował sprzedawca, kupujący mógł żądać dwukrotnej kwoty zadatku.

Geneza

- Wręczenie rzeczy lub pieniędzy stanowi zadatek, gdy zachowanie to następuje przy zawarciu umowy.
- Zadatek jest **czynnością prawną realną**.
- Nie oznacza to jednak niedopuszczalności kwalifikowania jako zadatku pieniędzy lub rzeczy wręczanych w innym czasie, a więc przed albo po zawarciu umowy, jeżeli strony tak postanowią.

Moment wręczenia zadatku

- Do radykalnej zmiany stanowiska doszło w wyr. z 8.2.2008 r., I CSK 328/07, OSNC 2009, nr 4, poz. 60), w którym SN wyjaśnił, że zadatek może zostać dany także po zawarciu umowy, w terminie uzgodnionym przez strony.
- Stanowisko to zasługuje na aprobatę.

- Strona, która dała zadatek przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, niezwanej w formie aktu notarialnego, może domagać się sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli druga strona nie wykonała zobowiązania zawarcia umowy (tak np. SN z orz. Z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 120).

Forma czynności prawnej a skuteczność zadatku

- W razie wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży tzn. zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, zadatek zostaje zaliczony na poczet ceny.
- W przypadku rozwiązania umowy zadatek podlega zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.
- To samo dotyczy sytuacji, gdy do niewykonania umowy dochodzi wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które odpowiedzialności ponoszą obie strony (art. 394 par. 3 k.c.).

Zaliczenie/ zwrot zadatku

- W uchwale z 25.6.2009 r., III CZP 39/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 25, SN przyjął, że w razie niewykonania zobowiązania wierzyciel, który nie odstąpił od umowy, może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych, a należne mu odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości.

- Zaliczka tym różni się od zadatku, że – co do zasady- podlega zwrotowi w każdym przypadku niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Strona, która przyjęła zaliczkę, powinna ją zwrócić w pełnej kwocie, nawet wówczas, gdy przyczyna niedojścia do skutku zawarcia umowy przyrzeczonej leży po stronie osoby, którą tę zaliczkę dała.
- Zaliczkodawcy nie przysługuje żądanie sumy dwukrotnie wyższej.

Zaliczka

- Przedawnienie roszczeń dochodzonych tytułem zadatku następuje w terminach określonych według reguł ogólnych (art. 117 i n. k.c.), jeżeli przepisy nie określają szczególnych terminów przedawnienia (por. art. 390 § 3, art. 554 i 646 k.c.).

Przedawnienie

- Roszczenie o zwrot podwójnego zadatku wynikające z umowy przedwstępnej zawartej przed wejściem w życie ustawy z 14 lutego 2003 r. nowelizującej kodeks cywilny (Dz. U. Nr 49, poz. 408), powstałe przed jej wejściem w życie, przedawnia się z upływem roku od dnia wejścia w życie tej ustawy (art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. XXXV pkt 2 p.w.k.c.; por. uchwała SN z 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 104).

Kwestie interporalne związane z przedawnieniem

- Nabycie, zbycie nieruchomości, a także każda czynność prawna o charakterze inter vivos z zakresu obrotu nieruchomościami może być dokonana przez strony osobiście, jak również przez przedstawiciela. Wynika to z art. 95 k.c., który stanowi, iż z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, albo wynikających z właściwości czynności prawnej, można dokonać czynności prawnej przez przedstawiciela


Pełnomocnictwo w obrocie nieruchomościami




- Czynność prawna dokonana przez przedstawiciela pociąga za sobą skutki bezpośrednio dla reprezentowanego.

Istota przedstawicielstwa

- Przedstawiciel może czerpać swoje umocowanie do działania

 z przepisów ustawy (przedstawiciel ustawowy),

 z oświadczenia woli mocodawcy (reprezentowanego). W tym przypadku mamy do czynienia z pełnomocnictwem

- Udzielenie pełnomocnictwa jest czynnością prawną jednostronną upoważniającą, nie wymaga więc złożenia oświadczenia o przyjęciu pełnomocnictwa.
- Mocodawca co do zasady powinien mieć pełną zdolność do czynności prawnych, od pełnomocnika wymaga się co najmniej ograniczonej zdolności do czynności prawnych (art. 100 k.c.).

Charakter prawny

Wyróżnia się

- **pełnomocnictwo ogólne,**
- **rodzajowe**
- **szczególne**
- **prokurę.**
- Pierwsze z wymienionych upoważnia do dokonywania czynności zwykłego zarządu, rozumianego jako załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją i utrzymaniem rzeczy.
- Pełnomocnictwo rodzajowe upoważnia do dokonywania czynności prawnych określonego rodzaju,
- Pełnomocnictwo szczególne – upoważnia do dokonania konkretnej czynności prawnej.
- Prokura jest szczególnym rodzajem pełnomocnictwa handlowego.

Rodzaje pełnomocnictw

- W doktrynie pojawił się pogląd, że umocowanie do zbycia lub nabycia konkretnej nieruchomości, użytkowania wieczystego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga wyłącznie pełnomocnictwa szczególnego.

- Pełnomocnictwo do zbycia, nabycia nieruchomości, użytkowania wieczystego i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wymaga zgodnie z art. 99 par. 1 k.c. formy aktu notarialnego.
- Także czynności polegające na ustanowieniu ograniczonych praw rzeczowych takich jak służebności, hipoteka wymagają udzielenia pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego.

Forma

- Pełnomocnik może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonuje w imieniu mocodawcy, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa, albo ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy. Dotyczy to odpowiednio wypadku gdy pełnomocnik reprezentuje obie strony (art. 108 k.c.).

Zakaz dokonywania czynności z samym sobą i wyjątki

- Zasada jest, że pełnomocnictwo może być w każdym czasie odwołane, chyba
- że mocodawca zrzekł się odwołania pełnomocnictwa z przyczyn uzasadnionych treścią stosunku prawnego będącego podstawą jego udzielenia.
- Chodzi o takie sytuacje, gdy stosunek łączący pełnomocnika z mocodawcą jest tego rodzaju, że pełnomocnik nie ma możliwości pokrzywdzenia mocodawcy.

Odwołanie pełnomocnictwa

- W treści pełnomocnictwa można zastrzec, że pełnomocnictwo nie wygaśnie wraz ze śmiercią mocodawcy.
- Również w tym przypadku takie zastrzeżenie musi być uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa.

Śmierć mocodawcy

- Należy jednak podkreślić, iż oświadczenia o nieodwołalności pełnomocnictwa lub niewygasalności pełnomocnictwa wraz ze śmiercią mocodawcy nie mogą być składane dowolnie.
- Jeżeli brak przyczyn uzasadniających takie zastrzeżenie, to pełnomocnictwo można będzie odwołać, czy wygaśnie wraz ze śmiercią mocodawcy.

Nieważność zastrzeżenia

- W pełnomocnictwie można zastrzec, że pełnomocnik może ustanowić dalszych pełnomocników (substytutów). Zakres umocowania pełnomocnika dalszego nie może być oczywiście szerszy niż pełnomocnika udzielającego substytucji. Jeżeli zostało ustanowionych kilku pełnomocników, a inaczej nie zastrzeżono, każdy z nich może działać samodzielnie.

Substytucja

- Pełnomocnictwo może zostać odwołane. Owe odwołanie jest jednostronna czynnością mocodawcy, składana pełnomocnikowi.
- Jeżeli złożenie oświadczenia pełnomocnikowi napotyka przeszkody, wówczas oświadczenie o odwołaniu można złożyć drugiej stronie czynności prawnej.
- Dokonanie czynności prawnej z odwołanym pełnomocnikiem przez osobę, która o odwołaniu wiedziała, czyni tę czynność nieważną. Odwołanie pełnomocnictwa nie wymaga żadnej szczególnej formy.
- Odwołanie pełnomocnictwa obliuguje pełnomocnika do zwrotu mocodawcy dokumentu pełnomocnictwa.

Odwołanie pełnomocnictwa

- Pełnomocnictwo podlega prawu wybranemu przez mocodawcę. Jednakże wobec osoby trzeciej, z którą pełnomocnik dokonał czynności prawnej, można się powołać na prawo wybrane tylko wtedy, gdy osoba ta o wyborze wiedziała albo mogła się z łatwością o nim dowiedzieć. Mocodawca może się powołać wobec pełnomocnika na prawo wybrane tylko wtedy, gdy ten o wyborze prawa wiedział lub mógł się z łatwością o nim dowiedzieć.

- prawu państwa siedziby pełnomocnika, w której on stale działa, albo
- prawu państwa, w którym znajduje się przedsiębiorstwo należące do mocodawcy, jeżeli tu stale działa pełnomocnik, albo
- prawu państwa, w którym pełnomocnik rzeczywiście działał, reprezentując mocodawcę, lub w którym wedle woli mocodawcy powinien działać.

**W braku wyboru prawa,
pełnomocnictwo polega:**

- Forma czynności prawnej, w jakiej powinno być udzielone pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości określamy wedle art. 23 ppm, z tym jednak zastrzeżeniem, że wystarczy zachowanie formy przewidzianej przez prawo państwa, w którym czynność została dokonana (art. 25 ust. 1 ppm).
- Aby pełnomocnictwo do przeniesienia własności nieruchomości było ważne wystarczy, że spełni wymagania dotyczące formy przewidziane przez prawo państwa, gdzie czynność została dokonana. Stanowisko to zajął SN w orzeczeniu z 20.1.1998 r. (I CKN 345/07, niepubl.).

Forma pełnomocnictwa – prawo właściwe

- W dniu 14.8.2005 r. weszła w życie w stosunku do Polski konwencja sporządzona w Hadze w dniu 5.10.1961 r. znosząca wymóg legalizacji zagranicznych dokumentów urzędowych (Dz.U. Nr 112, poz. 938).

Apostille

- Konwencja ma zastosowanie do dokumentów urzędowych , które zostały sporządzone na terytorium jednego z umawiających się państw, i które mają być przedstawione na terytorium innego umawiającego się państwa.
- Za dokumenty urzędowe w myśl konwencji, uważa się: dokumenty pochodzące od organu lub urzędnika sądowego, włączając w to dokumenty pochodzące od prokuratora, sekretarza sądowego lub urzędnika dokonującego doręczeń ("huissier de justice"); dokumenty administracyjne; akty notarialne itd.

Zakres zastosowania

- Jediną czynnością, która może być wymagana w celu poświadczenia autentyczności podpisu, charakteru, w jakim działała osoba, która podpisała dokument, oraz, w razie potrzeby, tożsamości pieczęci lub stempla, którym opatrzony jest dokument, jest dołączenie specjalnego poświadczenia tzw. apostille, wydanego przez właściwy organ Państwa, z którego dokument pochodzi.
- Poświadczenie to umieszcza się na samym dokumencie lub dołącza do niego, według wzoru określonego w konwencji.

Apostille

Wzór apostille

- Apostille będzie sporządzona w formie kwadratu
- o bokach o długości co najmniej 9 centymetrów

- APOSTILLE

- (Convention de La Haye du 5 octobre 1961)

- 1. Państwo:

- Niniejszy dokument urzędowy

- 2. podpisany został przez

- 3. działającego w charakterze

- 4. zaopatrzony jest w pieczęć/stempel

- Poświadczony

- 5. w 6. dnia

- 7. przez

- 8. Nr

- 9. Pieczęć/stempel: 10. Podpis:

-

Wzór apostille

- Apostille ma na celu jedynie poświadczenie podpisu umieszczonego na dokumencie, uprawnień osoby umieszczającej podpis oraz prawdziwości pieczęci lub stempla, którym opatrzony jest dokument.
- Nie ma więc mowy o oświadczeniu zgodności dokumentu z prawem miejsca jego wystawienia.

Mimo umieszczenia na dokumencie pełnomocnictwa apostille sąd orzekający w sprawie nie jest więc zwolniony z obowiązku zbadania, czy forma czynności prawnej jest zgodna z miejscem jej dokonania. Zob. post. SN z 20.01.1998 r., I CKN 345/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 137.

Charakter apostille

- Przepisy ustawy z 13.02.1984 r. o funkcjach konsułów Rzeczypospolitej Polskiej przewidują w art. 19 ust. 4, że konsul może sporządzić akt notarialny pod warunkiem uzyskania od Ministra Spraw Zagranicznych pisemnego upoważnienia.
- Akty i inne czynności notarialne polskich konsułów za granicą mają moc jak czynności notariuszy w Polsce.
- Pełnomocnictwo w formie notarialnej udzielone za granicą przed polskim konsulem nie wymaga opatrzenia go apostille.

Akty notarialne sporządzone przez polskiego konsula

- Art. 37 k.r.o. przewiduje, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:
- 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;
- 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

Czynności wymagające zgody

- Zgody małżonka wymagają nie tylko czynności rozporządzające – przenoszące własność nieruchomości lub prowadzące do jej obciążenia, ale wszelkie czynności prawne prowadzące do zbycia nieruchomości, jej obciążenia, odpłatnego nabycia, oddania do używania lub pobierania z niej pożytków.
- Oznacza to, że zgody małżonka wymaga także zawarcie umowy przedwstępnej.

- Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.
- Druga strona może wyznaczyć małżonkowi, którego zgoda jest wymagana, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu.
- Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna.

Potwierdzenie, skutki braku zgody

- W art. 37 k.r.o. chodzi o czynności dokonywane przez jednego z małżonków w obrębie majątku wspólnego, takie jak np. zbycie lub obciążenie nieruchomości objętej wspólnością majątkową, albo zakup nieruchomości do majątku wspólnego.
- Czynności prawne dokonywane przez małżonków w obrębie ich majątków osobistych nie wymagają zgody drugiego małżonka.

Czynności wymagające zgody

- W post. z 22.2.2007 r. (III CSK 344/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 12) SN wskazał, że w postępowaniu o wpis prawa własności na rzecz nabywcy dopuszczalne jest ustalenie, że współwłaścicielem nieruchomości był także wymieniony w umowie jako sprzedający małżonek wpisanego właściciela, jeżeli figurujący w dziale II księgi wieczystej wpis dotyczy prawa do gospodarstwa rolnego nabytego w drodze przekazania następcy, a do wniosku o wpis został dołączony odpis aktu małżeństwa oraz oświadczenie obojga małżonków sporządzone w formie aktu notarialnego o pozostawaniu przez nich w chwili nabycia we wspólności ustawowej (art. 31 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361 ze zm.).

- W uchwale z 14.4.1994 r. (III CZP 45/94, Wokanada 1994, nr 8, s. 8) SN przyjął, że akt własności ziemi stwierdzający nabycie przez jednego z małżonków własności nieruchomości rolnej - na podstawie art. 1 ustawy o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych - wraz z aktem małżeństwa stanowią podstawę wpisu w księdze wieczystej drugiego z nich, jeżeli w dniu 4.11.1971 r. pozostawali oni w ustawowej wspólności w ustawowej i małżeńskiej.

- Stosunki osobiste i majątkowe między małżonkami podlegają **każdoczesnemu wspólnemu prawu ojczyystemu**. W razie braku wspólnego prawa ojczyystemego stosuje się prawo państwa, w którym oboje małżonkowie mają **miejsce zamieszkania**, a w razie braku miejsca zamieszkania w tym samym państwie - prawo państwa, w którym oboje małżonkowie mają miejsce **zwykłego pobytu**. Jeżeli małżonkowie nie mają miejsca zwykłego pobytu w tym samym państwie, stosuje się prawo **państwa, z którym małżonkowie w inny sposób są wspólnie najściślej związani**.
- Małżonkowie mogą poddać swe stosunki majątkowe prawu ojczyystemu jednego z nich albo prawu państwa, w którym jedno z nich ma miejsce zamieszkania lub miejsce zwykłego pobytu. Wyboru prawa można dokonać także przed zawarciem małżeństwa.
- **Majątkowa umowa małżeńska podlega prawu wybranemu przez strony**.

Zagadnienia kolizyjnoprawne

- W razie braku wyboru prawa, do majątkowej umowy małżeńskiej stosuje się **prawo właściwe dla stosunków osobistych i majątkowych między małżonkami z chwili zawarcia umowy**.
- Dokonując wyboru prawa dla stosunków majątkowych małżeńskich lub majątkowej umowy małżeńskiej wystarczy zachować **formę** przewidzianą dla majątkowych umów małżeńskich przez prawo wybrane lub prawo państwa, w którym do wyboru prawa doszło.



Koniec.

