



KRAKOWSKA AKADEMIA
im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego

Wydział Prawa i Administracji

Kierunek: Prawo

Katarzyna Gałęcka

**ZLECENIE NABYCIA NIERUCHOMOŚCI –
CYWILNOPRAWNE ZAGADNIENIA
KONSTRUKCYJNE**

Praca magisterska
napisana pod kierunkiem
dr. Jakuba Biernata

Kraków 2011

Spis treści

Wykaz skrótów	4
WSTĘP	5
Rozdział 1 ZAGADNIENIA OGÓLNE	6
1.1 Ogólna charakterystyka umowy zlecenia	6
1.2 Zlecenie a pełnomocnictwo	8
1.2.1 Stosunek podstawowy a pełnomocnictwo	8
1.2.2 Zlecenie jako stosunek podstawowy	10
1.2.3 Specyfika zlecenia jako stosunku podstawowego	10
1.2.3.1 Domniemanie udzielenia pełnomocnictwa	10
1.2.3.2 Los prawny zlecenia a los prawny pełnomocnictwa	11
1.2.3.2.1 Wspólny los prawny	11
1.2.3.2.2 Odrębny los prawny	11
1.3 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenie	12
1.3.1 Uwagi ogólne	12
1.3.2 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenie, w imieniu którego działa przyjmujący zlecenie	13
1.3.3 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenia, na rzecz którego działa przyjmujący zlecenie	13
Rozdział 2 UMOWA ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI	15
2.1 Uwagi ogólne	15
2.2 Charakter prawny umowy	16
2.3 Strony umowy	16
2.4 Treść umowy	19
2.4.1 Treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo	22
2.4.2 Treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa	23
2.5 Forma umowy	23
2.5.1 Forma umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo	23
2.5.2 Forma umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa	24
2.6 Skutki prawne umowy	24

2.6.1 Skutki prawne umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo.....	25
2.6.2 Skutki prawne umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa.....	25
2.7 Wykonanie umowy	25
2.7.1 Wykonanie umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo.....	26
2.7.2 Wykonanie umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa.....	26
Rozdział 3 UMOWA ZMIENIAJĄCA UMOWĘ ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI	28
3.1 Uwagi ogólne	28
3.2 Dopuszczalność zawarcia umowy.....	29
3.3 Charakter prawny umowy	30
3.4 Strony umowy	30
3.5 Treść umowy	31
3.6 Forma umowy	31
3.7 Skutki prawne umowy.....	32
Rozdział 4 UMOWA ROZWIĄZUJĄCA UMOWĘ ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI	33
4.1 Uwagi ogólne	33
4.2 Dopuszczalność zawarcia umowy.....	34
4.2.1 Dopuszczalność zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości obejmującą pełnomocnictwo.....	35
4.2.2 Dopuszczalność zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa.....	35
4.3 Charakter prawny umowy	36
4.4 Strony umowy	37
4.5 Treść umowy	38
4.6 Forma umowy	38
4.7 Skutki prawne umowy.....	40
ZAKOŃCZENIE	41
Bibliografia	43
Orzecznictwo	45

Wykaz skrótów

Akty prawne

kc – ustawa z dnia 26 kwietnia 1964 r. - Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)

kpc – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr. 43, poz. 296z późn. zm.)

krio - ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr. 9, poz. 59 z późn zm.)

Czasopisma i publikatory

KPP – Kwartalnik Prawa Prywatnego

OSNC – Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna (od 1995 r.), Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna oraz Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1990 r.), Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Administracyjna oraz Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1982 r.), Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna oraz Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych (od 1963 r.)

Inne

SN – Sąd Najwyższy

WSTĘP

Wybór tematu pracy jest uzasadniony kilkoma względami. Po pierwsze, ogólne uregulowanie dotyczące umowy zlecenia jest szeroko opisywane w literaturze, jednak kwestia umowy zlecenia nabycia nieruchomości wymaga usystematyzowania. Zebranie w jednym miejscu poglądów doktryny i judykatury pozwoli na całościowe spojrzenie na tę problematykę. Po drugie, umowa zlecenia odgrywa istotną rolę w obrocie nieruchomościami. Jest środkiem do osiągnięcia celu jakiego nie gwarantują inne instytucje, w szczególności ukrycia podmiotu, który docelowo nabywa nieruchomość, kiedy przyjmujący zlecenia działa jako zastępca pośredni dającego zlecenie.

Celem niniejszej pracy jest przedstawienie oraz wykładnia regulacji zawartej w prawie polskim odnoszącej się do umowy zlecenia nabycia nieruchomości, a także ocena opisanych uregulowań zarówno pod względem merytorycznym, jak i sposobu ich wyrażenia w ustawie. Przedmiotem pracy jest analiza kwestii konstrukcyjnych związanych z umową zlecenia nabycia nieruchomości.

W pierwszym rozdziale przedstawiona została ogólna regulacja dotycząca umowy zlecenia, a w szczególności jej stosunek do pełnomocnictwa. Drugi rozdział poświęcony jest analizie uregulowań dotyczących umowy zlecenia nabycia nieruchomości ze wskazaniem jej specyfiki w kontekście dwóch możliwych konstrukcji umowy zlecenia nabycia nieruchomości. W trzecim rozdziale omówiona została umowa zmieniająca umowę zlecenia nabycia nieruchomości. W czwartym rozdziale scharakteryzowana została umowa rozwiązująca umowę zlecenia nabycia nieruchomości.

Stan prawny, literaturę oraz orzecznictwo uwzględniono na dzień 27 kwietnia 2011 roku.

Rozdział 1

ZAGADNIENIA OGÓLNE

1.1 Ogólna charakterystyka umowy zlecenia

Umowa zlecenia należy do grupy umów o świadczenie usług; oznacza to, że zawierana jest dla spełnienia czynności dla innej osoby¹. Zlecenie unormowane zostało w Kodeksie cywilnym jako odrębny typ umowy w Tytule XXI Księgi III w art. 734 – 751 kc. Przepisy te mają trzy zakresy odniesienia: do stanów faktycznych zakwalifikowanych jako zlecenie – przepisy o zleceniu stosowane są wprost; do nieuregulowanych umów o świadczenie usług – przepisy o zleceniu stosowane są odpowiednio na mocy art. 750 kc; do umowy spedycji – przepisy o zleceniu stosowane są odpowiednio i subsydiarnie na mocy art. 798 kc². Przepisy całego tytułu, z wyjątkiem art. 746 § 3 kc, mają charakter dyspozytywny³.

W literaturze formułowana jest teza, że cechą charakterystyczną zlecenia jest to, że przyjmujący zlecenie nie zobowiązuje się do osiągnięcia konkretnego rezultatu, a jedynie do dołożenia wszelkich starań w celu jego osiągnięcia⁴. Wymaga ona jednak poczynienia pewnych zastrzeżeń. Przyjmujący zlecenie wykona prawidłowo swoje zobowiązanie, jeżeli działając z należytą starannością dokona zleconej czynności niezależnie od tego, czy przyniosła ona dającemu zlecenie oczekiwane skutki. Nie można jednak bezwzględnie twierdzić, że przyjmujący zlecenie nie jest zobowiązany do dokonania określonej czynności. Ma to zastosowanie do sytuacji, w której dokonanie zleconej czynności zależy w pełni od przyjmującego zlecenie. W takim przypadku fakt niedokonania czynności przesądza o niewykonaniu zobowiązania. Jeżeli natomiast dokonanie zleconej czynności zależy nie tylko od przyjmującego zlecenie, ale także od innego podmiotu, wówczas obowiązek przyjmującego zlecenie polega na dokonaniu, z należytą starannością, tych działań, które z jego strony są potrzebne do dokonania zleconej czynności. Zobowiązanie należy uznać za wykonane

¹ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2008, s. 1198; L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, t. 7, red. J. Rajski, wyd. 2, Warszawa 2004, s. 434.

² Por. L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 435.

³ Por. K. Kołakowski [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia - zobowiązania*, t. 2, wyd. 9, Warszawa 2008, s. 494.

⁴ Por. W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska - Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, wyd. 10, Warszawa 2007, s. 509; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, wyd. 8, Warszawa 2010, s. 169.

mimo, że czynność nie została dokonana z przyczyn leżących poza przyjmującym zlecenie⁵.

Zlecenie jest umową konsensualną, dwustronnie zobowiązującą, odpłatną lub nieodpłatną. Artykuł 735 § 1 kc wprowadza domniemanie odpłatności, które zostaje uchylone, gdy strony zastrzegą w umowie, że zlecenie zostanie wykonane nieodpłatnie. W doktrynie sporne jest, czy odpłatne zlecenie jest umową wzajemną. Niektórzy twierdzą, że tak, gdyż wynagrodzenie może stanowić odpłatę za dokonanie zleconej czynności, a o charakterze prawnym przesądzają postanowienia konkretnej umowy⁶. Pojawiają się także poglądy, że zlecenie odpłatne nie jest umową wzajemną. Za tą tezę przemawia fakt, iż wynagrodzenie nie jest odpowiednikiem świadczenia wykonywanego przez przyjmującego zlecenie, a ponadto do umowy zlecenia, która jest wyrazem wzajemnego zaufania stron, nie można stosować zasad odnoszących się do typowych czynności prawnych z zakresu obrotu prawami majątkowymi⁷. Wydaje się, że za trafne należy uznać pierwsze stanowisko, gdyż współczesne umowy zlecenia są zazwyczaj umowami o odpłatne świadczenie usług, a w tego rodzaju umowach strony traktują swoje wzajemne świadczenia jako ekwiwalentne. Ponadto przemawia za tym treść art. 735 § 2 kc, który w razie nieustalenia wynagrodzenia lub taryfy ustanawia wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy.

Na gruncie polskiego prawa przyjęta została koncepcja umowy zlecenia, która ogranicza przedmiot tej umowy tylko do powstania zobowiązania do dokonania czynności prawnej⁸. Nie należy jednak tego określenia interpretować zbyt ściśle. Jedną umową można zlecić dokonanie wielu czynności; mogą to być czynności określone rodzajowo, a nawet powtarzalne. Pojęcie czynności prawnej obejmuje nie tylko czynności prawa materialnego, ale także czynności procesowe oraz inne działania, które związane są z reprezentowaniem dającego zlecenie przed organami państwowymi (nie tylko sądami), samorządowymi, sądami polubownymi i innymi instytucjami. W zakresie przedmiotowym umowy zlecenia w sensie ścisłym nie mieści się powzięcie zobowiązania do dokonania czynności o charakterze

⁵ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1200.

⁶ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1198; L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 438.

⁷ Por. A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań - część szczegółowa*, t. 3 część 2, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1976, s. 392.

⁸ Odmienna koncepcja przyjęta była na gruncie przepisów Kodeksu zobowiązań (Dz. U. z 1933 r. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.), który w art. 498 § 1 regulował zobowiązanie przyjmującego zlecenie do dokonania określonej czynności dla dającego zlecenie. Rozwiązanie to było krytykowane jako niejasne i zbyt szerokie.

faktycznym⁹. Nadto, należy zwrócić uwagę, iż przyjmujący zlecenie nie może zobowiązać się skutecznie do dokonania takich czynności prawnych, dla których zastępstwo jest wykluczone. Czynność taka byłaby nieważna z uwagi na sprzeczność jej treści z prawem (art. 58 § 1 kc)¹⁰.

Artykuł 738 kc wprowadza obowiązek osobistego wykonania zobowiązania przez przyjmującego zlecenie. Nie oznacza to zakazu korzystania z pomocy innych osób, a jedynie zakaz powierzenia czynności do samodzielnego wykonania innej osobie. Zakaz zastępstwa może być uchylony w umowie, a ponadto nie obowiązuje, jeżeli taka jest powszechna praktyka w danym środowisku. Mimo istnienia obowiązku osobistego wykonania zlecenia przyjmujący zlecenie może powierzyć wykonanie osobie trzeciej, jeżeli osobiste wykonanie uniemożliwiają mu okoliczności.

Stosownie do art. 746 kc stronom przysługuje uprawnienie prawokształtujące do jednostronnego doprowadzenia do ustania stosunku cywilnoprawnego nawiązanego na podstawie umowy zlecenia zwane wypowiedzeniem. Wypowiedzieć umowę zlecenia można w każdym czasie, dopóki zlecenie nie zostało wykonane lub nie upłynął czas, na jaki została zawarta umowa zlecenia¹¹.

1.2 Zlecenie a pełnomocnictwo

1.2.1 Stosunek podstawowy a pełnomocnictwo

Zasadą na gruncie prawa polskiego jest dopuszczalność dokonywania czynności prawnych nie tylko osobiście, ale również przez przedstawiciela (art. 95 § 1 kc). Zgodnie ze wskazanym przepisem wyjątkiem są czynności prawne o ściśle osobistym charakterze oraz takie, których dokonanie przez przedstawiciela wyłącza ustawa. Istotą przedstawicielstwa jest dokonywanie, na mocy i w granicach przysługującego umocowania, czynności prawnej z osobą trzecią przez podmiot, który ustawa nazywa przedstawicielem (art. 95 kc). Czynność dokonana przez przedstawiciela wywiera skutek prawny bezpośrednio w sferze prawnej innego podmiotu, zwanego reprezentowanym¹². Przedstawicielstwo może wynikać z ustawy

⁹ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1199; L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 437.

¹⁰ Por. L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 437.

¹¹ Por. wyr. SN z 28 września 2004 r., IV CK 640/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 157; P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1212.

¹² Por. J. Kaczor, *Pojęcie czynności prawnej upoważniającej w nauce prawa cywilnego*, Wrocław 2005, s. 17.

(przedstawicielstwo ustawowe) lub z oświadczenia woli reprezentowanego (pełnomocnictwo). Udzielenie pełnomocnictwa następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej. Bezsportny jest upoważniający charakter tej czynności. Powoduje ona powstanie kompetencji do podejmowania czynności prawnych ze skutkiem bezpośrednio dla mocodawcy¹³. Udzielenie pełnomocnictwa nie rodzi jednak obowiązku dokonania czynności objętych umocowaniem. Powstaje jedynie upoważnienie, możliwość dokonania takiej czynności przez pełnomocnika. Zobowiązanie do dokonania czynności przez pełnomocnika może powstać na podstawie innego stosunku wiążącego mocodawcę z pełnomocnikiem, zwanego stosunkiem będącym podstawą pełnomocnictwa (stosunkiem podstawowym)¹⁴. Źródłem stosunku podstawowego jest najczęściej umowa zobowiązująca pełnomocnika do dokonania czynności prawnej w imieniu i na rzecz mocodawcy. Stosunek podstawowy wskazuje cel, sens gospodarczy pełnomocnictwa, natomiast jego istnienie nie jest przesłanką skutecznego udzielenia pełnomocnictwa¹⁵. W literaturze zgodnie podkreśla się, że stosunek pełnomocnictwa jest, co do zasady, stosunkiem zarówno niezależnym, jak i odrębnym od stosunku podstawowego¹⁶. Oznacza to, że pełnomocnictwo może być udzielone bez zawiązywania stosunku podstawowego; mogą powstać oba te stosunki i istnieć niezależnie od siebie, nawet jeżeli zachodzą rozbieżności w ich treści. Dla relacji pełnomocnik – osoba trzecia znaczenie ma treść pełnomocnictwa, a bez znaczenia są postanowienia wynikające ze stosunku podstawowego. W relacjach między mocodawcą i pełnomocnikiem wiążą postanowienia stosunku podstawowego. Kodeks cywilny odwołuje się do stosunku podstawowego w kwestiach dotyczących odwołania i wygaśnięcia pełnomocnictwa oraz pełnomocnictwa substytucyjnego.

¹³ Por. J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2008, s. 242; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2, Warszawa 2001, s. 343.

¹⁴ Stosunek ten nazywany bywa wewnętrznym, gdyż łączy mocodawcę i pełnomocnika, w przeciwieństwie do stosunku prawnego, który powstaje między pełnomocnikiem a osobą trzecią, z którą dokonuje czynności prawnej (stosunek zewnętrzny). Por. M. Pazdan [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne - część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 516; J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny. ...*, s. 242.

¹⁵ Por. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 10, Warszawa 2009, s. 326-327.

¹⁶ Por. J. Kaczor, *Pojęcie...*, s.19; St. Rudnicki [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza - część ogólna*, wyd. 9, Warszawa 2009, s. 444.

1.2.2 Zlecenie jako stosunek podstawowy

Stosunkiem będącym podstawą pełnomocnictwa może być stosunek nawiązany na podstawie umowy zlecenia. Związek jaki powstaje między zleceniem a pełnomocnictwem jest konsekwencją skutków prawnych jakie rodzą zlecenie i pełnomocnictwo. Zlecenie zobowiązuje do dokonania czynności prawnej; pełnomocnictwo zaś, umożliwia dokonanie czynności w imieniu reprezentowanego. Ponadto istnieje także normatywne powiązanie zlecenia z pełnomocnictwem wynikające z art. 734 kc.

Zlecenie jest stosunkiem podstawowym dla pełnomocnictwa wówczas, gdy dotyczy tej czynności prawnej, do dokonania której umocowuje pełnomocnictwo. Warto również zauważyć, że zlecenie jest stosunkiem podstawowym bez względu na to, czy pełnomocnictwo jest skutkiem umowy zlecenia, czy też zostało udzielone odrębnie.

Cechą wspólną stosunku zlecenia i stosunku pełnomocnictwa jest specyficzna, osobista, oparta na zaufaniu więź zachodząca między mocodawcą/dającym zlecenie, a pełnomocnikiem/przyjmującym zlecenie. Wynika stąd konieczność oceny należytej staranności działania, która nie powinna opierać się na rezultatach, których osiągnięcie lub nieosiągnięcie jest „widoczne na pierwszy rzut oka”. Wyrazem i konsekwencją uznania doniosłości zaufania między stronami jest również dopuszczalność odwołania pełnomocnictwa i wypowiedzenia zlecenia.

Zlecenie jako stosunek podstawowy jest doniosły także z praktycznego punktu widzenia. Ma zastosowanie przy dokonywaniu szeregu czynności prawnych, jak również reprezentacji przed sądami czy organami.

1.2.3 Specyfika zlecenia jako stosunku podstawowego

1.2.3.1 Domniemanie udzielenia pełnomocnictwa

W przypadku umowy zlecenia zastosowana została konstrukcja pełnomocnictwa domniemanego (art. 734 § 2 kc). Nawiązanie stosunku podstawowego powoduje automatyczne udzielenie pełnomocnictwa; nie jest konieczne czynienie dodatkowych zastrzeżeń w umowie. Jeżeli strony umowy nie postanowią inaczej, zlecenie obejmuje, poza obowiązkiem wykonania czynności dla dającego zlecenia, także umocowanie do dokonania czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie. Dyspozytywny charakter wskazanego przepisu powoduje, że strony

mogą zastrzec, że zawarta przez nie umowa nie wywoła skutku w postaci udzielenia pełnomocnictwa. W takim przypadku przyjmujący zlecenie będzie zastępcą pośrednim dającego zlecenie. Działanie przyjmującego zlecenie polegać będzie na dokonaniu czynności prawnej we własnym imieniu, lecz na rachunek dającego zlecenia. Zgodnie z art. 734 § 2 zd. 2 kc, omawiane uregulowanie nie uchybia przepisom o formie pełnomocnictwa. Oznacza to, że umowa zlecenia, w której przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej, do ważności której potrzebna jest forma szczególna, powinna być zawarta w takiej formie. Jeżeli jednak nie zostałaby zachowana forma szczególna przewidziana dla pełnomocnictwa, nie będzie to miało wpływu na ważność umowy zlecenia. Skutkiem niezachowania formy będzie jedynie fakt, iż jej zawarcie nie wywoła skutku prawnego w postaci udzielenia pełnomocnictwa¹⁷.

1.2.3.2 Los prawny zlecenia a los prawny pełnomocnictwa

1.2.3.2.1 Wspólny los prawny

Pełnomocnictwo domniemane dzieli, co do zasady, los prawny umowy zlecenia. Nieważność umowy zlecenia powoduje, że domniemanie z art. 734 § 2 kc nie ma zastosowania. Rozwiązanie umowy zlecenia pociąga za sobą wygaśnięcie pełnomocnictwa¹⁸. W przypadku umowy zlecenia mówi się więc o sprzężeniu pomiędzy stosunkiem podstawowym a pełnomocnictwem domniemanym¹⁹. Przyjmowana jest reguła interpretacyjna, która mówi, że wypowiedzenie zlecenia obejmują także odwołanie pełnomocnictwa, o ile nie zastrzeżono inaczej²⁰. Śmierć przyjmującego zlecenie, a co za tym idzie wygaśnięcie zlecenia, pociąga za sobą także wygaśnięcie umocowania²¹. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by odwołać tylko pełnomocnictwo przy jednoczesnym utrzymaniu stosunku zlecenia.

1.2.3.2.2 Odrębny los prawny

Jeżeli pełnomocnictwo nie było udzielone przez domniemanie z art. 734 kc, los prawny pełnomocnictwa jest odrębny w stosunku do losu prawnego zlecenia. Nieważność umowy kreującej stosunek podstawowy nie pociąga za sobą uchylecia

¹⁷ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1201.

¹⁸ Por. M. Pazdan [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne - część ogólna*, t. 2..., s. 517.

¹⁹ Tamże.

²⁰ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1202.

²¹ Tamże.

skuteczności udzielonego pełnomocnictwa, choć możliwa jest sytuacja kiedy ta sama podstawa będzie pociągała za sobą nieważność zlecenia i nieważność pełnomocnictwa²². W związku z tym, że pełnomocnictwo jest odrębne od stosunku zlecenia, może być odwołane bez wypowiedzenia zlecenia, o ile strony nie zrzekły się tego uprawnienia. Będzie to jednak dla drugiej strony ważna przyczyna wypowiedzenia zlecenia, na którą wskazuje art. 746 kc²³. W przypadku śmierci dającego zlecenie, która co do zasady nie stanowi przyczyny wygaśnięcia zlecenia dojdzie do wygaśnięcia pełnomocnictwa na mocy art. 101 § 2 kc²⁴. Można jednak spotkać się z budzącym wątpliwości poglądem, w świetle którego w takiej sytuacji z reguły nie dojdzie do wygaśnięcia pełnomocnictwa²⁵. W treści pełnomocnictwa może znajdować się jednak wyraźne zastrzeżenie, że pełnomocnictwo nie gaśnie w razie śmierci dającego zlecenie. Powinno to być także uzasadnione treścią zlecenia.

1.3 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenie

1.3.1 Uwagi ogólne

Na gruncie prawa polskiego przyjęta została koncepcja umowy zlecenia, która polega na zobowiązaniu się przyjmującego zlecenie do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Wśród czynności prawnych można wyróżnić zarówno czynności prawa materialnego, jak i procesowego. Często w ramach umowy zlecenia ma być dokonana czynność prawna polegająca na nabyciu praw majątkowych dla dającego zlecenie. Prawami majątkowymi są te prawa podmiotowe, które mają wymiar pieniężny. Wśród nich pierwszoplanowe znaczenie mają, ze względu na ich powszechność i doniosłość gospodarczą, prawa rzeczowe oraz wierzytelności²⁶.

Zagadnienie nabycia praw majątkowych przez dającego zlecenie wymaga wyszczególnienia dwóch modeli zlecenia. W pierwszym modelu, przyjmujący zlecenie jest pełnomocnikiem dającego zlecenie. Sytuacja taka ma miejsce wówczas, gdy zlecenie obejmuje pełnomocnictwo oraz wówczas, gdy niezależnie od umowy zlecenia udzielone zostało pełnomocnictwo do dokonania czynności przez przyjmującego zlecenie. W tym wypadku przyjmujący zlecenie działa w imieniu

²² Por. J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny. ...*, s. 243.

²³ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1202.

²⁴ Por. A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 404.

²⁵ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1202.

²⁶ Por. M. Pyziak – Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 723.

swego mocodawcy na podstawie udzielonego pełnomocnictwa. W drugim modelu, przyjmujący zlecenie nie jest pełnomocnikiem dającego zlecenie, lecz występuje jako jego zastępca pośredni. Oznacza to, że nabywa prawa majątkowe we własnym imieniu, ale na rachunek dającego zlecenie.

1.3.2 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenie, w imieniu którego działa przyjmujący zlecenie

Jeżeli przyjmujący zlecenie działa w imieniu swego mocodawcy na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa, do nabycia praw majątkowych przez dającego zlecenie będą miały zastosowanie zasady dotyczące przedstawicielstwa unormowane w art. 95 i następnych kc. Zgodnie z nimi, dający zlecenie nabywa bezpośrednio prawa majątkowe, które były przedmiotem umowy zawartej w jego imieniu z osobą trzecią²⁷. Skutki umowy zawartej przez przyjmującego zlecenia z osobą trzecią dotyczące nabycia praw majątkowych przez dającego zlecenie będą, co do zasady, dla dającego zlecenia takie same, jak gdyby on sam zawarł umowę bezpośrednio z osobą trzecią. Jednak według przyjętej w nauce prawa teorii reprezentacji, podmiotem dokonującym czynności jest pełnomocnik, dlatego kwestie związane ze świadomością istnienia lub nieistnienia prawnie doniosłych okoliczności, w szczególności dobrej wiary, wad oświadczenia woli, należy oceniać po stronie pełnomocnika²⁸; z zastrzeżeniem, iż może jednak zachodzić konieczność oceny tych elementów także po stronie dającego zlecenie, w szczególności w sytuacji, w której okazałoby się, że jego działanie prowadzi do obejścia prawa²⁹.

1.3.3 Nabycie praw majątkowych przez dającego zlecenia, na rzecz którego działa przyjmujący zlecenie

Jeżeli przyjmujący zlecenie nie jest pełnomocnikiem dającego zlecenie, wówczas występuje jako jego zastępca pośredni. Oznacza to, że nabywa prawa majątkowe we własnym imieniu, ale na rachunek dającego zlecenie. Jednocześnie przyjmujący zlecenie zobowiązany jest do przeniesienia nabytego prawa na dającego zlecenia na każde jego żądanie. W wyniku zawarcia umowy z osobą trzecią

²⁷ Por. A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 399.

²⁸ Por. A. Szpunar, *Nabycie nieruchomości na podstawie umowy zlecenia*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 236.

²⁹ Por. B. Gawlik [w:] *System prawa cywilnego, Część ogólna*, t. 1, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985, s. 776.

przyjmujący zlecenie staje się wyłącznie uprawnionym z tytułu danego prawa podmiotowego³⁰.

Po wykonaniu zlecenia przyjmujący zlecenie staje się w szczególności zobowiązany do przeniesienia na dającego zlecenie praw nabytych dla niego. Obowiązek ten ma charakter obligacyjny, a jego podstawą jest art. 740 zd. 2 kc³¹. W konsekwencji nie jest konieczne wprowadzanie do treści umowy postanowień dotyczących obowiązku przeniesienia praw majątkowych. Obowiązek ten powstaje po wykonaniu zobowiązania, które ciąży na przyjmującym zlecenie³². Do przeniesienia praw majątkowych nabytych przez zastępcę pośredniego na rzecz dającego zlecenie wymagane jest dokonanie czynności prawnej rozporządzającej polegającej na przeniesieniu prawa majątkowego³³. W razie niewykonania tego obowiązku dającemu zlecenie przysługuje możliwość przymusowego dochodzenia przeniesienia nabytych praw majątkowych na podstawie art. 740 zd. 2 kc w zw. z art. 64 kc i art. 1047 kpc³⁴.

³⁰ Por. St. Rudnicki, *Fiducyjne nabycie własności nieruchomości* [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 4, Warszawa 2007, s. 84; A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 399.

³¹ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1208; L. Ogiełto [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 448; A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 399.

³² Por. A. Szpunar, *Nabycie nieruchomości...*, s.240.

³³ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1208; A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 399.

³⁴ Por. L. Ogiełto [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 448.

Rozdział 2

UMOWA ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

2.1 Uwagi ogólne

W ramach umowy zlecenia nabycia nieruchomości przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Cel umowy zlecenia, jakim jest dokonanie zmiany w sferze prawnej dającego zlecenie może zostać osiągnięty na dwa sposoby, którym odpowiadają dwie konstrukcje umowy zlecenia: przyjmujący zlecenie jest pełnomocnikiem dającego zlecenie (zastępstwo bezpośrednie); przyjmujący zlecenie jest zastępcą pośrednim dającego zlecenie. Takie wyróżnienie ma istotne znaczenie ze względu na pozycję stron umowy zlecenia.

W przypadku gdy przyjmujący zlecenie jest pełnomocnikiem dającego zlecenie działa w jego imieniu, a skutki jego działania powstają bezpośrednio w sferze prawnej dającego zlecenie; nabywa on prawo własności nieruchomości bezpośrednio od zbywcy. Przyjmujący zlecenie nie jest stroną umowy, na podstawie której zostaje nabyta nieruchomość przez dającego zlecenie.

W przypadku gdy przyjmujący zlecenie jest zastępcą pośrednim dającego zlecenie, działa on we własnym imieniu, ale na rachunek dającego zlecenie. W pierwszej kolejności przyjmujący zlecenie nabywa prawo własności nieruchomości; jest on stroną umowy, w stosunku do osób trzecich występuje jako właściciel nieruchomości. Następnie ma on obowiązek, wynikający z art. 740 zd. 2 kc, przeniesienia własności nieruchomości oraz wszelkich innych uzyskanych praw na dającego zlecenie. Ten model umowy zlecenia może być stosowany dla zatajenia tożsamości dającego zlecenie, gdyż docelowy nabywca nieruchomości w momencie zawierania umowy ze zbywcą nieruchomości zostaje nieujawniony.

Artykuł 734 § 2 kc wprowadza domniemanie udzielenia pełnomocnictwa przyjmującemu zlecenie. Przyjęcie takiej konstrukcji powoduje, że nie jest konieczne dokonanie odrębnej czynności prawnej polegającej na udzieleniu pełnomocnictwa. Aby umowa zlecenia nabycia nieruchomości wywarła skutek prawny w postaci udzielenia przyjmującemu zlecenie umocowania do dokonania czynności prawnej konieczne jest zachowanie odpowiedniej formy umowy³⁵. Nic nie stoi jednak na

³⁵ Szerzej w podrozdziale 2.5 niniejszej pracy poświęconym formie umowy zlecenia.

przeszkodzie by strony postanowiły, że umowa zlecenie nie będzie obejmowała pełnomocnictwa.

2.2 Charakter prawny umowy

Umowa zlecenia nabycia nieruchomości jest czynnością prawną zobowiązującą. Przyjmujący zlecenie poprzez zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości zobowiązuje się do dokonania czynności prawnej prowadzącej do nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie. Dający zlecenie co do zasady zobowiązuje się do wypłaty wynagrodzenia przyjmującemu zlecenie. Zawarcie umowy zlecenia powoduje powstanie stosunku dwustronnie zobowiązującego³⁶, dlatego można przyjąć założenie, że uprawnienia i obowiązki przyjmującego zlecenie odpowiadają obowiązkom i uprawnieniom dającego zlecenie³⁷. Zobowiązujący charakter umowy zlecenia powoduje, że zastosowanie ma zasada swobody kształtowania przez strony treści umowy, będąca częścią zasady swobody umów (art. 353¹ kc)³⁸. Wynikają z niej jednak także ograniczenia jakim podlega treść i cel umowy: nie mogą być sprzeczne z naturą stosunku, ustawą i zasadami współżycia społecznego.

Udzielenie pełnomocnictwa, o ile nie zostało to wyłączone w umowie, jest skutkiem prawnym umowy zlecenia, a nie elementem treści umowy, gdyż pełnomocnictwo udzielane jest na podstawie jednostronnej czynności prawnej, a nie poprzez zawarcie umowy³⁹.

2.3 Strony umowy

Stronami umowy zlecenia nabycia nieruchomości mogą być dowolne podmioty prawa cywilnego. W prawie cywilnym nie ma definicji legalnej podmiotowości prawnej, ale co do zasady o możliwości bycia podmiotem stosunków cywilnoprawnych decyduje zdolność prawna⁴⁰. W związku z tym można wyróżnić trzy kategorie podmiotów, które mogą być stronami umowy zlecenia nabycia

³⁶ Często także twierdzi się, że odpłatne zlecenie jest umową wzajemną – szerzej patrz podrozdział 1.1 niniejszej pracy.

³⁷ Por. L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 444.

³⁸ Por. P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. 5, red. E. Łętowska, Warszawa 2006, s. 447 – 448; P. Machnikowski, *Swoboda umów według art. 353¹ konstrukcja prawna*, Warszawa 2005, s. 136-137.

³⁹ Szerzej w podrozdziale 1.2 niniejszej pracy.

⁴⁰ Por. M. Pazdan, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 916.

nieruchomości: osoby fizyczne (art. 8 kc), osoby prawne (art. 33 kc) oraz jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną (art. 33¹ kc)⁴¹. Ustawodawca nie wprowadził także żadnych wymagań dotyczących specjalnych kwalifikacji stron; przyjmujący zlecenie nie musi być przedsiębiorcą ani osobą zajmującą się profesjonalnie załatwianiem spraw dla innych⁴².

W prawie cywilnym osoby fizyczne można podzielić na posiadające pełną zdolność do czynności prawnych, posiadające ograniczoną zdolność do czynności prawnych oraz pozbawione zdolności do czynności prawnych.

Osoby fizyczne posiadające pełną zdolność do czynności prawnych mogą samodzielnie zawrzeć umowę zlecenia nabycia nieruchomości. Umowa taka będzie ważna i skuteczna.

W przypadku gdy stroną umowy zlecenia nabycia nieruchomości jest osoba posiadająca ograniczoną zdolność do czynności prawnych nieodzowne jest rozważenie, czy do ważności umowy konieczna jest zgoda przedstawiciela ustawowego lub zezwolenie sądu opiekuńczego. Poprzez zawarcie umowy zlecenia obie strony umowy zaciągają zobowiązanie: przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie, a dający zlecenie co do zasady zobowiązuje się do zapłaty wynagrodzenia oraz do zwrotu wydatków przyjmującemu zlecenie. Dlatego zgodnie z art. 17 kc, dokonanie tej czynności prawnej jest uzależnione od wyrażenia zgody przez przedstawiciela ustawowego. Zgodnie z art. 101 § 3 krio przedstawiciel ustawowy nie może bez zezwolenia sądu opiekuńczego: wyrażać zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ani dokonywać tych czynności prawnych w imieniu ograniczonego w zdolności do czynności prawnej. W prawie polskim nie ma normatywnego katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jest to kryterium nieostre, powinno być oceniane w oparciu o konkretne okoliczności danego stanu faktycznego. Do czynności zwykłego zarządu należą czynności polegające na załatwianiu bieżących spraw związanych ze zwykłym korzystaniem z przedmiotów, które wchodzi w skład majątku ograniczonego w zdolności do czynności prawnych oraz utrzymaniu ich w stanie nie pogorszonym, wszystkie inne czynności należy zaliczyć do czynności

⁴¹ Stronę mogą tworzyć także podmioty, którym przysługuje współwłasność łączna: małżonkowie (art. 31 krio) lub wspólnicy spółki cywilnej (art. 863 kc).

⁴² Por. L. Ogieńko [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 439.

przekraczających zakres zwykłego zarządu⁴³. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu to takie, które wywołują poważniejszy efekt gospodarczy, skutkują istotną zmianą w majątku ograniczonego w zdolności do czynności prawnych⁴⁴. Wydaje się, że zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości przez dającego zlecenie należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, gdyż skutek wykonania umowy zlecenia nabycia nieruchomości zajdą istotne zmiany w majątku dającego zlecenie: nabędzie on prawo własności nieruchomości, co z reguły wiąże się także ze sporymi nakładami finansowymi. Ocena, czy zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości przez przyjmującego zlecenie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu zależy od konstrukcji umowy zlecenia. Wydaje się, że w przypadku gdy przyjmujący zlecenie będzie działał jako pełnomocnik dającego zlecenie, zawarcie umowy zlecenia nie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Przyjmujący zlecenie działa w imieniu dającego zlecenie i wszelkie zmiany zachodzą bezpośrednio w sferze prawnej dającego zlecenie. Sytuacja ta jest zbliżona do takiej kiedy umowa zlecenia stanowi alternatywę dla umowy o pracę, do zawarcia której konieczna jest jedynie zgoda przedstawiciela ustawowego. Jednak w przypadku gdy przyjmujący zlecenie będzie działał jako zastępca pośredni, zawarcie umowy zlecenia należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W majątku przyjmującego zlecenie zajdą istotne zmiany, gdyż to on w pierwszej kolejności nabędzie prawo własności nieruchomości. Te same argumenty przesądzają o tym, że umowę zlecenia nabycia nieruchomości należy uznać za ważniejszą sprawę w stosunku do dającego zlecenie i przyjmującego zlecenie działającego jako zastępca pośredni i stosować uregulowania zawarte w art. 156 krio. Przedstawione argumenty zdają się przesądzać, że zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości w stosunku do wyżej opisanych podmiotów powinno być uznane za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i sprawę ważniejszą. Oznacza to, że przedstawiciel ustawowy nie może bez zezwolenia sądu opiekuńczego wyrazić zgody na zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości przez ograniczonego w zdolności do czynności prawnej dającego zlecenie i przyjmującego zlecenie działającego jako zastępca pośredni ani dokonać czynności prawnej w imieniu tych podmiotów.

⁴³ Por. J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2005, s. 287.

⁴⁴ Por. K. Gromek, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2006, s. 1181.

Zgodnie z art. 14 § 1 kc umowa zlecenia nabycia nieruchomości zawarta przez osoby nieposiadające zdolności do czynności prawnej jest nieważna. Ponadto umowy tej nie można zaliczyć do umów powszechnie zawieranych w drobnych bieżących sprawach życia codziennego, a co za tym idzie nie stanie się ważna z chwilą jej wykonania (art. 14 § 2 kc). Aby umowa zlecenia była ważna powinna być zawarta przez przedstawiciela ustawowego w imieniu nieposiadającego zdolności do czynności prawnych. Dotyczy to zarówno sytuacji gdy dający zlecenie jak i przyjmujący zlecenie nie posiada zdolności do czynności prawnych. Przedstawiciel ustawowy zobowiązany jest do uzyskania zezwolenia sądu opiekuńczego na zawarcie umowy zlecenia nabycia nieruchomości przez te same podmioty i z tych samych względów, dla których przedstawiciel ustawowy ograniczonego w zdolności do czynności prawnej powinien uzyskać omawiane wyżej zezwolenie.

2.4 Treść umowy

Elementem stanowiącym minimalną konieczną treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości jest zobowiązanie przyjmującego zlecenie do nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie. Strony mogą określić obowiązek przyjmującego zlecenie poprzez opis działań, których podjęcie jest niezbędne w celu nabycia nieruchomości lub wynikowo poprzez określenie umowy, jaka powinna zostać zawarta przez przyjmującego zlecenie z osobą trzecią w celu nabycia prawa własności nieruchomości dla dającego zlecenie⁴⁵. Powyższe ustalenia będą miały wpływ na ocenę efektów działania przyjmującego zlecenie. Jeżeli bowiem w umowie określone są działania przyjmującego zlecenie, których dokonanie jest wymagane dla wykonania umowy, oceniana jest staranność tych działań, a usprawiedliwione jest nieosiągnięcie konkretnego celu w postaci nabycia nieruchomości. W drugim przypadku wykonanie konkretnego zlecenia – nabycie nieruchomości jest równoznaczne z wykonaniem umowy. Wtedy z reguły o sposobie wykonania zleconej czynności decyduje przyjmujący zlecenie; jednak dający zlecenie może udzielić przyjmującemu zlecenie wiążących wskazówek, do których ten powinien się stosować (por. art. 737 kc)⁴⁶.

Poza rozważeniem w jaki sposób może być w umowie określony obowiązek przyjmującego zlecenie, należy zastanowić się, na ile konkretnie powinna być

⁴⁵ Por. L. Ogieńko [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 446.

⁴⁶ Por. Z. Radwański, J. Panowicz Lipska, *Zobowiązania...*, s. 170; A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 396-397.

określona nieruchomości, która ma zostać nabyta dla dającego zlecenie. Wydaje się, że można założyć, iż dający zlecenie zlecając przyjmującemu zlecenie nabycie nieruchomości ma konkretne plany związane z tą nieruchomością i nie jest mu obojętne jaką nieruchomością nabędzie dla niego dający zlecenie. W takiej sytuacji konieczne jest precyzyjne opisanie nieruchomości jaką przyjmujący zlecenie ma nabyć dla dającego zlecenie przykładowo poprzez wskazanie miejsca położenia, adresu, wielkości, numeru księgi wieczystej. Może jednak zdarzyć się sytuacja kiedy dającemu zlecenie nie będzie zależało na nabyciu konkretnej nieruchomości. Wtedy wystraszające może się okazać określenie, że nieruchomości powinna znajdować się w konkretnym miejscu poprzez opisanie go lub w ogóle nie będzie wymagała określenia. Z powyższych rozważań wynika, że precyzyjność określenia nieruchomości nie powinna być oceniana *in abstracto*. Dlatego nie ma żadnych wymogów dotyczących określenia nieruchomości wpływających na ważność i skuteczność zawarcia umowy. Decyzja na ile precyzyjnie opisać nieruchomości winna być pozostawiona woli stron.

Strony umowy, zgodnie z zasadą swobody umów, ale i w jej granicach, mogą zawrzeć w umowie także inne postanowienia, które będą stanowiły elementy spoza minimalnej koniecznej treści. Postanowienia które reguluje Kodeks Cywilny mogą być zmodyfikowane przez strony, co jest możliwe ze względu na ich z reguły dyspozytywny charakter. Strony mogą także zawrzeć w umowie postanowienia, o których ustawa nie wspomina, a strony uznały, że umieszczenie ich w umowie jest potrzebne. Kwestią szczególną jest wynagrodzenie przyjmującego zlecenie. Odpłatność umowy zlecenia jest elementem spoza minimalnej koniecznej treści, jednak ustawa wprowadza w art. 735 kc regułę odpłatności. Odmienne niż w przypadku innych umów brak postanowień odnoszących się do obowiązku zapłaty przyjmującemu zlecenie nie oznacza jego braku. Decydujące znaczenie mają okoliczności towarzyszące zawarciu umowy. Jeżeli przemawiają one za nieodpłatnym charakterem umowy, wynagrodzenie nie przysługuje. W umowie można także zastrzec, że zobowiązanie wykonywane jest nieodpłatnie. W innym wypadku za wykonanie zobowiązania należy się przyjmującemu zlecenie wynagrodzenie⁴⁷. W treści umowy strony mogą zawrzeć wskazania dotyczące sposobu wykonania zlecenia. Mogą one przyjąć postać ogólnych dyrektyw bądź szczegółowych

⁴⁷ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1202; Z. Radwański, J. Panowicz Lipska, *Zobowiązania...*, s.169.

wskazówek. Określenie sposobu wykonania zlecenia może być dla przyjmującego zlecenie bezwzględnie wiążące lub fakultatywne. Istnieje także możliwość zamieszczenia w umowie klauzuli dostosowującej sposób wykonania zlecenia do zmian okoliczności, które strony przewidziały w umowie. Artykuł 738 § 1 kc wprowadza obowiązek osobistego wykonania zobowiązania przez przyjmującego zlecenie; nie wyklucza to jednak działania pomocników, którzy wykonują zadania pod nadzorem i kierownictwem przyjmującego zlecenie. Zakaz zastępstwa może być uchylony w umowie poprzez zamieszczenie w jej treści ogólnego zezwolenia na korzystanie z zastępcy. Umowa może także zawierać ograniczenia dotyczące osoby zastępcy lub czynności, które mogą mu być powierzone⁴⁸. Podstawowym obowiązkiem dającego zlecenie, wynikającym z art. 742 kc, jest zwrot wydatków poniesionych przez przyjmującego zlecenie w celu należytego wykonania zobowiązania. Do takich wydatków należy zaliczyć wydatki konieczne (bez nich wykonanie zlecenia było niemożliwe) oraz wydatki użyteczne (przyczyniły się do przyspieszenia, ułatwiły wykonanie zlecenia)⁴⁹. W umowie strony mogą przewidzieć także inne wydatki które podlegają zwrotowi⁵⁰. Można określić także termin zwrotu wydatków (np.: po wykonaniu zlecenia, na bieżąco w miarę ich ponoszenia). Strony mają także możliwość modyfikacji zasady naliczania odsetek oraz wskazania terminu ich płatności⁵¹. W treści umowy ustalone mogą być zasady udzielania zaliczki przyjmującemu zlecenie. Co do zasady wynagrodzenie staje się wymagalne w chwili wykonania zleconej czynności. Jednak umowa może zawierać odstępstwo od tej reguły. Strony mogą określić inne zasady płatności wynagrodzenia np.: zapłatę wynagrodzenia z góry, w częściach. W art. 746 § 3 kc uregulowany został bezwzględnie obowiązujący zakaz zrzeczenia się prawa do wypowiedzenia zlecenia z ważnych powodów. Zatem strony nie mogą w umowie wyłączyć uprawnienia do wypowiedzenia zlecenia z takiej przyczyny. Naruszenie tego zakazu powoduje nieważność postanowienia umowy na podstawie art. 58 § 1 kc. Dopuszczalne jest ograniczenie lub zmodyfikowanie uprawnienia do wypowiedzenia w szczególności przez wprowadzenie terminu wypowiedzenia, gdyż prowadzi to jedynie do zrzeczenia się wypowiedzenia „w każdym czasie” a nie „z ważnych powodów”. W ramach

⁴⁸ Por. K. Kopaczyńska-Pieczniak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania część szczególna*, t. 3, red. A. Kidyba, Warszawa 2010, s. 618-619.

⁴⁹ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1205; L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 445.

⁵⁰ Nie można żądać zwrotu wydatków sprzecznych z prawem lub zasadami współżycia społecznego.

⁵¹ Por. K. Kopaczyńska-Pieczniak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 631.

swobody umów strony mogą wyłączyć uprawnienie do wypowiedzenia umowy z innych powodów niż ważne⁵². Postanowienia umowne określające znaczenie pojęcia ważny powód stanowią tylko przykładowy katalog przyczyn wypowiedzenia i nie pozbawiają stron możliwości wypowiedzenia umowy z innych ważnych powodów niewymienionych w umowie⁵³. Wbrew zasadzie zawartej w art. 747 kc, strony mogą uregulować w umowie, że zlecenie wygaśnie w razie śmierci lub utraty zdolności do czynności prawnych przez dającego zlecenie. W takim wypadku przyjmujący zlecenie powinien powiadomić znanych mu spadkobierców lub przedstawiciela ustawowego dającego zlecenie o istnieniu i wygaśnięciu zobowiązania, a także wykonywać swoje obowiązki nadal jeżeli przerwanie wykonywania zleconych czynności może spowodować szkodę⁵⁴. Odmienne od reguły wyrażonej w art. 748 kc strony mogą postanowić, że zlecenie nie wygasa w razie śmierci lub utraty zdolności do czynności prawnych przez przyjmującego zlecenie. W takiej sytuacji w prawa i obowiązki przyjmującego zlecenie wstępują jego spadkobiercy. W umowie może być także wskazana osoba, która przejmie uprawnienia i obowiązki wynikające z umowy zlecenia, konieczne jest jednak uzyskanie zgody tej osoby⁵⁵. Nie ma przeszkód, aby w treści umowy strony zastrzegły warunek lub termin. Dopuszczalne jest także zastrzeżenie umownego prawa odstąpienia i odstępnego.

2.4.1 Treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo

Pełnomocnictwo nie jest elementem treści umowy, ale jej skutkiem, dlatego w treści umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo nie jest konieczne umieszczenie postanowień dotyczących umocowania przyjmującego zlecenie do działania w imieniu dającego zlecenie. O istnieniu pełnomocnictwa przesądza domniemanie z art. 734 § 2 zd. 1 kc. Aby umowa zlecenia nabycia nieruchomości obejmowała pełnomocnictwo wystarczy, aby została zawarta w wymaganej przepisami dotyczącymi pełnomocnictwa formie.

⁵² Por. wyr. SN z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 433/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 205; K. Kopaczyńska-Pieczniak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 640-641.

⁵³ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1213.

⁵⁴ Tamże.

⁵⁵ Por. K. Kopaczyńska-Pieczniak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz...*, s. 645; P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1215.

2.4.2 Treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa

Umowa zlecenia nabycia nieruchomości nie będzie obejmowała pełnomocnictwa gdy nie zostanie zawarta w wymaganej dla pełnomocnictwa formie. Niezależnie od formy w jakiej umowa została zawarta, strony umowy mogą wyłączyć pełnomocnictwo. Niezbędne jest jednak wtedy zastrzeżenie w treści umowy, że przyjmujący zlecenie będzie działał jako zastępca pośredni dającego zlecenie. Strony powinny w treści umowy dać wyraz woli wyłączenia skutku umowy w postaci udzielenia pełnomocnictwa poprzez zamieszczenie takiego postanowienia w umowie. Przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do nabycia nieruchomości w swoim imieniu.

2.5 Forma umowy

W zasadzie przepisy dotyczące zlecenia nie wprowadzają wymogu zachowania określonej formy w celu zawarcia umowy. Ugruntowany jest pogląd judykatury i doktryny głoszący, że umowa zlecenia nie zobowiązuje do przeniesienia własności nieruchomości dlatego nie wymaga zachowania formy aktu notarialnego⁵⁶. Zapatrywanie to spotkało się z odosobnioną krytyką⁵⁷. Nieodzowne jest jednak oddzielne omówienie formy umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo oraz nieobejmującej pełnomocnictwa.

2.5.1 Forma umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo

Zgodnie z art. 99 § 1 kc w zw. z art. 158 kc w zw. z art. 734 § 2 zd. 2 kc umowa zlecenia nabycia nieruchomości obejmująca pełnomocnictwo powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Jednak w związku z tym, że ustawa nie nakłada wymogu zachowania określonej formy dla samej umowy zlecenia konieczne jest rozważnie dwóch sytuacji: gdy umowa zlecenia została zawarta w formie aktu

⁵⁶ Por. uchw. SN z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976, nr 4, poz. 75; A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 390-391; A. Szpunar, *Nabycie nieruchomości...*, s. 244; St. Rudnicki, *Fiducjarne...*, s. 83-84.

⁵⁷ Kwestionowana jest dopuszczalność zawarcia umowy zlecenia, wskutek której przyjmujący zlecenie nabywa nieruchomość na własny rachunek. Autor twierdzi, że zmierza ona do obejścia przepisów. Konieczne ma być także zawarcie takiej umowy w formie aktu notarialnego, o czym przesądza brzmienie art. 158 kc. Por. S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 175. Zapatrywanie to jednak należy ocenić krytycznie, gdyż nieuprawnione jest twierdzenie, że umowy takie zawierane są w celu obejścia prawa.

notarialnego oraz gdy umowa zlecenia nie została zawarta w formie aktu notarialnego (w innej formie szczególnej lub bez zachowania żadnej formy szczególnej).

W pierwszym przypadku zachowane zostały ustawowe wymogi dotyczące formy pełnomocnictwa, których stosowanie przewidują przepisy dotyczące zlecenia. Forma ta zastrzeżona jest pod rygorem *ad eventum*. Skutkiem zawarcia takiej umowy jest udzielenie umocowania przyjmującemu zlecenie do nabycia nieruchomości dla dającego zlecenie. Staje się on pełnomocnikiem dającego zlecenie.

W drugim przypadku umowa zlecenia została ważnie zawarta, ponieważ przepisy dotyczące umowy zlecenia nie wymagają zachowania określonej formy. Nie została jednak zachowana forma aktu notarialnego, która przewidziana jest dla pełnomocnictwa do nabycia nieruchomości. To powoduje, że nie zostaje ono udzielone.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że forma aktu notarialnego dla umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo zastrzeżona jest pod rygorem niewywołania określonych skutków czynności prawnej, co w tym wypadku stanowi nieudzielenie pełnomocnictwa przyjmującemu zlecenie.

2.5.2 Forma umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa

Strony mogą poczynić w umowie zastrzeżenie, że umowa zlecenia nie będzie obejmowała pełnomocnictwa. Nie będą więc miały zastosowania przepisy dotyczące formy pełnomocnictwa a jedynie unormowania odnoszące się do umowy zlecenia, które jak zostało już wspomniane, nie nakładają wymogu zachowania żadnej formy szczególnej. W świetle tych uwag należy stwierdzić, że umowa zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmująca pełnomocnictwa może zostać zawarta w formie dowolnej.

2.6 Skutki prawne umowy

Podstawowym skutkiem prawnym umowy zlecenia nabycia nieruchomości jest powstanie zobowiązania przyjmującego zlecenie do nabycia prawa własności nieruchomości dla dającego zlecenie (art. 734 § 1 kc). Zgodnie z art. 737 kc przy wykonywaniu zlecenia przyjmującego zlecenie wiążą wskazania dotyczące sposobu jego wykonania. Jeżeli umowa nie stanowi inaczej przyjmujący zlecenie zobowiązany jest do wykonania zlecenia osobiście (art. 738 kc). Stosownie do art. 735 § 1 kc

wprowadzającego domniemanie odpłatności zlecenia, w braku innych postanowień umowy dający zlecenie zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia przyjmującemu zlecenie. Dający zlecenie ma także obowiązek zwrotu wydatków poniesionych przez przyjmującego zlecenie (art. 742 kc) oraz udzielenia zaliczki na żądanie przyjmującego zlecenie (art. 734 kc). Naruszenie obowiązków objętych treścią zlecenia może spowodować powstanie szkody. Skutkuje to powstaniem odpowiedzialności kontraktowej na zasadach ogólnych (art. 471 kc i następne).

2.6.1 Skutki prawne umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo

Z chwilą zawarcia umowy zlecenia nabycia nieruchomości w formie aktu notarialnego, o ile pełnomocnictwo nie zostało wyłączone, udzielone zostaje pełnomocnictwo do dokonania tej czynności prawnej przyjmującemu zlecenie.

2.6.2 Skutki prawne umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa

W przypadku gdy umowa zlecenia nie obejmuje pełnomocnictwa jej skutkiem jest powstanie zobowiązania do nabycia nieruchomości. Przyjmujący zlecenie jest zobowiązany do nabycia nieruchomości w swoim imieniu, ale na rachunek dającego zlecenie.

2.7 Wykonanie umowy

Wykonanie umowy zlecenia następuje poprzez dokonanie czynności prawnej z osobą trzecią, wskutek której prawo własności nieruchomości przechodzi na dającego zlecenie (w konstrukcji obejmującej pełnomocnictwo) lub przyjmującego zlecenie (w konstrukcji nieobejmującej pełnomocnictwa). Konieczne jest zatem wydanie wszystkiego co przyjmujący zlecenie uzyskał przy wykonywaniu zlecenia (art. 740 zd. 2 kc)⁵⁸. Może to nastąpić przez czynność faktyczną, gdy przyjmujący zlecenie działał jako pełnomocnik lub poprzez czynność prawną przenoszącą własność, gdy przyjmujący zlecenie działał jako zastępca pośredni.

⁵⁸ Por. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 1208.

2.7.1 Wykonanie umowy zlecenia nabycia nieruchomości obejmującej pełnomocnictwo

Wskutek wykonania umowy zlecenia nabycia nieruchomości, na podstawie której przyjmujący zlecenia działa jako pełnomocnik, dający zlecenie nabywa bezpośrednio prawo własności nieruchomości, na podstawie umowy zawartej w jego imieniu z osobą trzecią. Konieczne jest jedynie przeniesienie posiadania nieruchomości na dającego zlecenie⁵⁹.

2.7.2 Wykonanie umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa

Poprzez wykonanie umowy zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa przyjmujący zlecenie nabywa prawo własności nieruchomości, ma on jednak obowiązek, wynikający z art. 740 zd. 2 kc, do wydania wszystkiego co uzyskał przy wykonywaniu zobowiązania dla dającego zlecenie, w tym obowiązek do przeniesienia własności nieruchomości na dającego zlecenie.

Obowiązek przeniesienia własności nieruchomości powstaje po wykonaniu zobowiązania – nabyciu nieruchomości przez przyjmującego zlecenie. W literaturze wyrażony został pogląd, że art. 740 zd. 2 kc nie jest samodzielnym źródłem roszczenia dającego zlecenie. Istotne znaczenie ma także okoliczność, że nabycie nieruchomości ma nastąpić na rachunek dającego zlecenie co powinno wynikać z treści umowy⁶⁰. Wydaje się, że takie zastrzeżenie nie jest konieczne.

W umowie przenoszącej własności nieruchomości przyjmujący zlecenie przenosi własności nieruchomości, nabytej w wykonaniu umowy zlecenia w swoim imieniu na dającego zlecenie. Umowa ta zostaje zawarta w wykonaniu istniejącego zobowiązania, dlatego zobowiązanie to powinno być w treści umowy wymienione (por. art. 158 zd. 2 kc). Jest to czynność prawna o charakterze rozporządzającym.

Zgodnie z art. 158 zd. 2 kc umowa ta powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Akt notarialny powinien obejmować oświadczenie przyjmującego zlecenie, że przenosi własność nieruchomości na dającego zlecenie, oświadczenie dającego zlecenie, że zgadza się na przejście prawa własności oraz powołane zobowiązanie do przeniesienia własności. Oświadczenie woli stron może być zastąpione prawomocnym orzeczeniem sądowym

⁵⁹ Por. A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego...*, s. 399.

⁶⁰ Por. tenże, *Nabycie nieruchomości...*, s. 245.

stwierdzającym obowiązek złożenia takiego oświadczenia uzyskanym w trybie art. 64 kc⁶¹.

Wskutek zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości dający zlecenie nabywa prawo własności nieruchomości.

⁶¹ Por. uchw. 7 sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199; A. Szpunar, *Nabywanie nieruchomości...*, s. 243.

Rozdział 3

UMOWA ZMIENIAJĄCA UMOWĘ ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

3.1 Uwagi ogólne

W prawie polskim nie ma definicji legalnej pojęcia umowy zmieniającej⁶². Pod pojęciem umowy zmieniającej należy rozumieć umowę, w której strony poprzednio zawartej umowy dokonują zmiany w jej treści poprzez wprowadzenie, usunięcie lub modyfikację jej elementów⁶³.

Przedmiotem umowy zmieniającej są tylko elementy treści umowy, a nie skutki prawne, jakie powstały w wyniku jej zawarcia lub wykonania⁶⁴. Zmianie nie podlegają strony umowy, gdyż dla takich modyfikacji ustawodawca przewidział inny reżim prawny. W wyniku zawarcia umowy zmieniającej nadal istnieje ten sam stosunek prawny, który powstał na podstawie umowy pierwotnej, ale ze zmodyfikowaną treścią⁶⁵. Umowa zmieniająca współkształtuje treść tego stosunku prawnego⁶⁶. Strony modyfikując treść umowy mają na celu wywołanie innych skutków niż te, które wynikały z niej pierwotnie.

Na gruncie prawa zobowiązań przyjmowana jest zasada dopuszczalności zawarcia umowy zmieniającej. Wynika ona ze swobody umów - ogólnej normy kompetencyjnej jaka przewidziana jest w prawie zobowiązań (art. 353¹ kc). Zapewniona jest możliwość tworzenia, zmieniania, znoszenia stosunków zobowiązaniowych poprzez zawieranie umów. Strony mają swobodę w ustalaniu treści umowy⁶⁷. Mogą modyfikować w stosunku do indywidualnych potrzeb dyspozytywne uregulowania ustawowe umów nazwanych oraz zawierać umowy nienazwane. Na gruncie prawa zobowiązań istnieje generalna kompetencja do kształtowania treści umów, jednak nie z całkowitą dowolnością gdyż swoboda umów

⁶² Ustawodawca w art. 77 § 1 kc oraz w art. 758² kc używa słów: „uzupełnienie” rozumiane jako wprowadzenie dodatkowego elementu umowy oraz „zmiana” rozumiana jako zastąpienie konkretnego elementu umowy innym.

⁶³ Por. P. Machnikowski, *Swoboda...*, s. 132; Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego. Część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008, s. 147; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 242-243; J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny...*, s.211.

⁶⁴ Por. M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, Bydgoszcz 2003, s. 131.

⁶⁵ Nowy stosunek prawny powstaje w wyniku odnowienia uregulowanego w art. 506 kc.

⁶⁶ Por. Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 147.

⁶⁷ Por. P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 447 – 448; P. Machnikowski, *Swoboda...*, s. 136-137.

nie jest absolutna. Z art. 353¹ kc wynikają ograniczenia jakim podlegają treść i cel umowy: nie mogą być sprzeczne z naturą stosunku, ustawą i zasadami współżycia społecznego. Skoro zatem strony mogły już na etapie zawierania umowy pierwotnej inaczej ukształtować jej treść, więc nic nie stoi na przeszkodzie by dokonały tego później⁶⁸.

W treści umowy zmieniającej niezbędne jest określenie stosunku obligacyjnego, którego mają dotyczyć zmiany oraz dokonanie regulacji, dopuszczalnej w granicach jakie wyznacza swoboda umów. Regulacja ta może polegać na zmianie, zniesieniu lub ustanowieniu nowego obowiązku⁶⁹. Dodatkowo w wyniku zmian nie mogą zostać usunięte elementy stanowiące minimalną konieczną treść umowy.

3.2 Dopuszczalność zawarcia umowy

Dopuszczalność zawarcia umowy zmieniającej umowę zlecenia nabycia nieruchomości nie powinna budzić wątpliwości. Umowa zlecenia uregulowana jest w prawie zobowiązań i co do zasady stosujemy do niej wszystkie reguły ogólne dotyczące zobowiązań. Strony mają swobodę kształtowania łączących je stosunków prawnych. Mogą je dowolnie tworzyć lub zmieniać w granicach prawa. Zmiana jest dopuszczalna dopóki jest możliwa jej modyfikacja na przyszłość. Nie ma znaczenia całkowite wykonanie umowy. Na kwestię dopuszczalności zawarcia umowy zmieniającej umowę zlecenia nie ma wpływu przeniesienie własności nieruchomości na dającego zlecenie.

Możliwość modyfikacji treści umowy zlecenia nie doznaje ograniczeń, poza tymi wynikającymi ze swobody umów, dopóki nie nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości. Zmianie mogą ulec wszelkie elementy umowy, także te dotyczące zobowiązania przyjmującego zlecenie do nabycia nieruchomości. Jeżeli umowa zlecenia została częściowo wykonana - nastąpiło przeniesienie własności nieruchomości, zawarcie umowy zmieniającej umowę zlecenia jest również dopuszczalne, ale w ograniczonym zakresie. Zmianie mogą ulec tylko te elementy umowy, których możliwa jest modyfikacja na przyszłość. To, że nastąpił zasadniczy skutek umowy zlecenia, nie przekreśla możliwości zmiany innych postanowień

⁶⁸ Por. W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska- Bocian, *Zobowiązania...*, s. 160; R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych art. 353¹ kc*, Kraków 2005, s. 54.

⁶⁹ Por. P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 461.

umowy np.: terminu wydania rzeczy, wynagrodzenia. Za takim poglądem przemawia zasada swobody umów oraz istota umowy zmieniającej.

3.3 Charakter prawny umowy

Umowa zmieniająca jest czynnością prawną zobowiązującą. Nie powoduje przekształcenia w zakresie praw podmiotowych stron, ale powstanie stosunku obligacyjnego. Strony zmierzą do zmiany zobowiązań jakie wynikały z umowy zlecenia. Jest czynnością dwustronnie zobowiązującą, ma charakter konsensualny. Wydaje się, że nie można zakwalifikować umowy zmieniającej jako umowy odpłatnej czy nieodpłatnej niezależnie od tego jaki charakter miała umowa zlecenia. Umowa zmieniająca nie mieści się w żadnej z tych kategorii, gdyż nie sposób doszukać się w związku z jej dokonaniem żadnych przysporzeń. Za takie nie można uznać ewentualnych korzyści majątkowych otrzymanych w wyniku zawarcia umowy zmieniającej. Umowa zmieniająca nie należy do czynności przysparzających, nie powoduje wymiany lub rozdziału dóbr, a jedynie modyfikację treści umowy pierwotnej⁷⁰.

3.4 Strony umowy

Stronami umowy zmieniającej umowę zlecenia nabycia nieruchomości są, co do zasady, te same podmioty, które zawarły umowę zmienianą. Wyjątkiem są sytuacje, w których dochodzi do następstwa prawnego pod tytułem ogólnym. Ma ono miejsce wtedy, gdy nabycie praw nastąpiło na podstawie jednego zdarzenia prawnego, a następca prawny wstąpił w całą sytuację prawną poprzednika. W drodze sukcesji uniwersalnej następca nabywa zarówno prawa, jak i obowiązki, które wchodzi w skład majątku poprzednika. Następstwo prawne pod tytułem ogólnym jest dopuszczalne tylko w przypadkach przewidzianych przez ustawę⁷¹. Najważniejszymi przykładami sukcesji uniwersalnej są: dziedziczenie, zbycie spadku (art. 1053 kc), łączenie osób prawnych⁷². Dla tożsamości podmiotowej nie ma znaczenia, czy te

⁷⁰ Por. A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, wyd. 3, Wrocław 2005, s. 140.

⁷¹ Por. M. Pyziak – Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 767; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 102; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 146.

⁷² Przykładem na łączenie się osób prawnych może być: łączenie spółdzielni (por. art. 96 i następne ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.); łączenie się spółek kapitałowych przez przejęcie lub przez zawiązanie nowej spółki (por. art. 491 i następne ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych Dz. U z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.).

same podmioty, które zawarły umowę zmieniającą zawierają umowę zmieniającą osobiście, czy są reprezentowane przez pełnomocnika lub przedstawiciela.

3.5 Treść umowy

Umowa zmieniająca modyfikuje treść umowy zlecenia nabycia nieruchomości. Niezbędne jest określenie umowy zlecenia, której zmiany będą dotyczyć oraz wskazanie elementu jaki strony zamierzają zmienić, dodać lub usunąć z treści umowy zlecenia. W wyniku zmian nie mogą zostać usunięte elementy stanowiące minimalną konieczną treść, co w umowie zlecenia stanowi zobowiązanie do dokonania czynności prawnej dla dającego zlecenie. Modyfikacja może przykładowo obejmować kwestie: wynagrodzenia, warunku, terminu, sposobu wykonania zobowiązania.

Zmiana umowy nie może polegać na udzieleniu lub odwołaniu pełnomocnictwa, gdyż udzielenie pełnomocnictwa może być jedynie skutkiem prawnym zawarcia umowy zlecenia, a nie jest elementem jej treści. Pełnomocnictwo może zostać udzielone niezależnie od umowy zlecenia. Jako osobna instytucja prawa cywilnego może funkcjonować samodzielnie, bez związku z jakąkolwiek umową. Udzielenie pełnomocnictwa następuje w drodze jednostronnej czynności prawnej dokonywanej przez mocodawcę, a nie w drodze umowy. Powyższe uwagi przesądzają, że do udzielenia lub odwołania pełnomocnictwa konieczne jest dokonanie dodatkowej czynności.

3.6 Forma umowy

Forma, w jakiej powinna zostać zawarta umowa zmieniająca została uregulowana w art. 77 § 1 kc. Stosownie do tego artykułu zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Znajduje tutaj zastosowanie zasada pełnej tożsamości lub ekwiwalentności form⁷³. Z normy tej wynika, że forma umowy zmieniającej umowę zlecenia nabycia nieruchomości jest zależna od tego, czy umowa zlecenia obejmowała pełnomocnictwo czy nie. Takie rozróżnienie jest konieczne, gdyż dla zawarcia umowy zlecenia, która ma obejmować pełnomocnictwo wymagana jest forma aktu notarialnego, a dla zawarcia umowy zlecenia, która nie obejmuje pełnomocnictwa nie została przewidziana żadna forma szczególna.

⁷³ Por. Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 147; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 243; J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 211.

W sytuacji gdy została zawarta umowa zlecenia nabycia nieruchomości obejmująca pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego pod rygorem niewywołania określonych skutków czynności prawnej, umowa ją zmieniająca również powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego na podstawie art. 77 § 1 kc w zw. z art. 734 § 2 kc w zw. z art. 158 kc w zw. z art. 99 § 1 kc. Wykładnia językowa art. 77 § 1 kc nie rozstrzyga jednak kwestii rygoru formy dla umowy zmieniającej; uregulowane jest jedynie przeniesienie formy z umowy pierwotnej. W związku z tym uzasadnione wydaje się zastosowanie wykładni celowościowej, która prowadzi do wniosku, że rygor *ad eventum* w sytuacji zmiany umowy zlecenia nabycia nieruchomości nie ma zastosowania, ponieważ skutkiem zawarcia umowy zmieniającej jest tylko zmiana umowy pierwotnej, czyli czynność prawna polegająca na zmianie umowy nie wywołałaby żadnych skutków. Z powyższych rozważań wynika, że umowa zmieniająca umowę zlecenia nabycia nieruchomości obejmującą pełnomocnictwo powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, który wynika z ogólnych zasad zawartych w art. 73 § 2 zd. 1 kc.

Umowa zmieniająca umowę zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującą pełnomocnictwa może zostać zawarta w formie dowolnej, tak jak umowa zmieniana.

3.7 Skutki prawne umowy

Skutkiem prawnym zawarcia umowy zmieniającej umowę zlecenia nabycia nieruchomości jest zmiana w stosunku zobowiązaniowym łączącym strony umowy, od chwili dokonania zmian na przyszłość. Zobowiązania powstałe w wyniku zawarcia umowy zmieniającej są wiążące dla stron. Zobowiązania, które zostały usunięte, przestają wiązać strony. Zmodyfikowane elementy treści obowiązują w nowym brzmieniu nadanym przez umowę zmieniającą.

Rozdział 4

UMOWA ROZWIĄZUJĄCA UMOWĘ ZLECENIA NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

4.1 Uwagi ogólne

W prawie polskim nie ma definicji legalnej pojęcia umowy rozwiązującej. Powszechnie uznaje się, że strony zawierając umowę rozwiązującą chcą doprowadzić do ustania skutków prawnych umowy rozwiązywanej; postanawiają, że umowa wcześniej przez nie zawarta ma nie wywoływać skutków⁷⁴. Umowa rozwiązująca zwana jest w doktrynie *actus contrarius* lub *contrarius consensus*⁷⁵.

W nauce prawa istnieją rozbieżności co do istoty umowy rozwiązującej. Z jednej strony mówi się, że celem umowy rozwiązującej jest zapobieżenie powstaniu skutków prawnych wcześniej zawartej umowy⁷⁶. Z drugiej strony zwraca się uwagę, że istotą umowy rozwiązującej jest pozbawienie jej wszystkich skutków, nawet tych które już zaistniały⁷⁷. Wydaje się, że za trafny należy uznać pierwszy pogląd; tylko jeżeli umowa może jeszcze wywołać jakieś skutki, może być rozwiązana. Istotą umowy rozwiązującej jest zatem spowodowanie, by skutki umowy rozwiązywanej, jakie mogą powstać w przyszłości, nie powstały.

Umowa rozwiązująca to ogólna konstrukcja, która w zasadzie jest dopuszczalna w prawie zobowiązań w granicach, które wyznacza swoboda umów (art. 353¹ kc). Swoboda umów obejmuje nie tylko możliwość kształtowania treści czynności prawnej, ale także możliwość decydowania o zawarciu lub nie zawarciu umowy. Zapewniona jest możliwość tworzenia, zmieniania, znoszenia stosunków zobowiązaniowych w drodze dokonywanych czynności prawnych⁷⁸. Wyjątkiem są sytuacje, w których z powodów

⁷⁴ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości* [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997, s. 8; M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 39.

⁷⁵ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej...*, s. 6; M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 21; A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, Warszawa 2000, s. 10.

⁷⁶ Por. A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 27-28.

⁷⁷ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej...*, s. 6; M. Krajewski, *Pojęcie, charakter i dopuszczalność umowy rozwiązującej*, KPP 2002, z. 3, s. 591; M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 21.

⁷⁸ Por. W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Saffjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 160; P. Machnikowski, *Swoboda...*, s. 136 – 137; P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 447 – 448; R. Trzaskowski, *Granice...*, s. 54.

obiektywnych, zawarcie umowy rozwiązującej jest niemożliwe. Takimi powodami mogą być zarówno względy faktyczne jak i prawne⁷⁹.

W związku z niejednolitym postrzeganiem istoty umowy rozwiązującej istnieją wątpliwości związane z możliwością rozwiązania umowy po wygaśnięciu stosunku zobowiązaniowego. Zgodnie z jednym z zapatrywań rozwiązanie umowy jest możliwe nawet po jej całkowitym wykonaniu⁸⁰. Według zwolenników tego poglądu istotą umowy rozwiązującej jest pozbawienie umowy rozwiązywanej wszelkich skutków nawet tych, które już powstały. Uważa się, że nie jest konieczne istnienie stosunku zobowiązaniowego, wystarczy, że istnieją skutki prawne wywołane przez umowę rozwiązywaną⁸¹. Przedstawiciele konkurencyjnego zapatrywania opowiadają się za dopuszczalnością rozwiązania umowy tylko do czasu, kiedy nie została w całości wykonana⁸². Takie stanowisko zostało poparte orzecznictwem Sądu Najwyższego⁸³. Argumentem dla takiego zapatrywania jest fakt, że po wykonaniu umowy i jej wygaśnięciu, rozwiązanie umowy pozbawione jest znaczenia prawnego; strony zawierając umowę rozwiązującą chcą zapobiec powstaniu skutków umowy rozwiązywanej, a jeżeli wszystkie skutki już nastąpiły rozwiązanie umowy jest bezprzedmiotowe. Wydaje się, że drugie stanowisko jest trafne. Umowa rozwiązująca musi pozostawać w związku z umową rozwiązywaną, zatem jeżeli zostanie zawarta po jej wykonaniu będzie wadliwa. W umowie rozwiązującej strony zobowiązują się do zakończenia stosunku obligacyjnego, który je łączy, poprzez uchylenie w całości lub w części umowy pierwotnej. Do uchylenia może dojść tylko wtedy, gdy stosunek zobowiązaniowy istnieje w chwili rozwiązywania. Nie bez znaczenia jest argument natury logicznej: czy można rozwiązać coś, co nie istnieje⁸⁴.

4.2 Dopuszczalność zawarcia umowy

Dopuszczalność zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nie budzi wątpliwości. Uregulowanie umowy zlecenia w prawie zobowiązań daje podstawy do zastosowania do niej reguł ogólnych dotyczących zobowiązań, w tym zasady

⁷⁹ Na przykład gdy umowa dotyczyła jednorazowego świadczenia polegającego na dokonaniu czynności faktycznej lub osoba trzecia nabyła prawo.

⁸⁰ Por. E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974, s. 133; M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 95-106; M. Krajewski, *Pojęcie...*, s. 598.

⁸¹ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej...*, s. 8.

⁸² Por. J. St. Piątkowski [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977, s. 258; St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 9, Warszawa 2008, s. 135 – 136.

⁸³ Por. uchw. SN z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42.

⁸⁴ Por. A. Przyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 107-110.

swobody umów. Aby przedstawić zagadnienie dopuszczalności zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości konieczne jest rozważenie dwóch sytuacji: kiedy umowa zlecenia obejmuje pełnomocnictwo oraz kiedy umowa zlecenia nie obejmuje pełnomocnictwa. Takie rozróżnienie jest konieczne ze względu na ograniczenia w dopuszczalności zawarcia umowy rozwiązującej na różnych etapach zawierania umowy zlecenia nabycia nieruchomości. Ograniczenia te spowodowane są osiągnięciem zasadniczego celu umowy zlecenia

4.2.1 Dopuszczalność zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości obejmującą pełnomocnictwo

W wyniku zawarcia umowy zlecenia nabycia nieruchomości, która obejmuje pełnomocnictwo nabywcą nieruchomości, co do zasady, staje się bezpośrednio dający zlecenie. Kwestia dopuszczalności zawarcia umowy rozwiązującej taką umowę zlecenia powinna być rozpatrywana w dwóch przypadkach: po zawarciu umowy zlecenia, a przed przeniesieniem własności nieruchomości na dającego zlecenie; po przeniesieniu własności nieruchomości na dającego zlecenie.

W pierwszej sytuacji zawarcie umowy rozwiązującej jest dopuszczalne. Nie nastąpił jeszcze zasadniczy skutek prawny umowy zlecenia – nabycie nieruchomości, umowa nie została jeszcze wykonana. Takie zapatrywanie jest również konsekwencją obowiązywania na gruncie prawa zobowiązań swobody umów; strony zawierając umowę, nie tracą możliwości jej rozwiązania.

W drugiej sytuacji zawarcie umowy rozwiązującej jest niedopuszczalne. W tym przypadku główny cel umowy, jakim jest nabycie nieruchomości przez dającego zlecenie został wykonany. Jeżeli między stronami istnieją jeszcze jakieś zobowiązania mają one charakter poboczny i aby zapobiec ich powstaniu wystarczy zmiana umowy zlecenia polegająca na usunięciu elementów kreujących te zobowiązania.

4.2.2 Dopuszczalność zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości nieobejmującej pełnomocnictwa

W wyniku zawarcia umowy zlecenia nabycia nieruchomości, która swoją treścią nie obejmuje pełnomocnictwa, nabywcą nieruchomości w pierwszej kolejności zostaje przyjmujący zlecenie. Następnie ma on, wynikający z ustawy (por. art. 740 zd. 2 kc.), obowiązek przeniesienia własności tej nieruchomości na dającego zlecenie poprzez czynność rozporządzającą. W związku z tym należy rozpatrywać

dopuszczalność rozwiązania umowy w trzech przypadkach: po zawarciu umowy zlecenia, ale przed dokonaniem czynności zmierzających do nabycia nieruchomości przez przyjmującego zlecenia; po nabyciu nieruchomości przez przyjmującego zlecenie, ale przed przeniesieniem własności nieruchomości na zleceniodawcę; po przeniesieniu własności nieruchomości na dającego zlecenie.

Jeżeli chodzi o pierwszą sytuację, uważa się, że dopuszczalne jest rozwiązanie umowy zlecenia na tym etapie⁸⁵. Umowa jest w początkowej fazie wykonywania i nie nastąpił jeszcze zasadniczy skutek umowy zlecenia – prawo własności nieruchomości nie zostało nabyte. Ponadto umowa zlecenia należy do prawa zobowiązań, na gruncie którego obowiązuje zasada swobody umów.

W drugiej sytuacji prawo własności nieruchomości zostaje nabyte przez przyjmującego zlecenie. Przyjmuje się, że również w tej sytuacji dopuszczalne jest rozwiązanie umowy zlecenia⁸⁶. Nie został jeszcze zrealizowany główny cel zlecenia jakim jest nabycie nieruchomości przez dającego zlecenie. Umowa zlecenia nie wywołała jeszcze wszystkich swoich skutków, w związku z tym można zapobiec ich powstaniu przez zawarcie umowy rozwiązującej. Jeżeli strony umowy zlecenia zdecydują zgodnie, że taka jest ich wola, to nie można zakazywać rozwiązania umowy nawet po jej częściowym wykonaniu, gdyż jest to stosunek obligacyjny, do którego znajduje zastosowanie zasada swobody umów.

Przyjmuje się, że po przeniesieniu własności nieruchomości na dającego zlecenie niedopuszczalne jest zawarcie umowy rozwiązującej umowę zlecenia nabycia nieruchomości⁸⁷. Umowa zlecenia została wykonana w sposób zasadniczy. Nawet jeżeli umowa nie została w całości wykonana pozostałe zobowiązania mają charakter dodatkowy i do ich usunięcia nie jest konieczne zawieranie umowy rozwiązującej.

4.3 Charakter prawny umowy

Umowa rozwiązująca umowę zlecenia nabycia nieruchomości jest czynnością prawną zobowiązującą. Strony zobowiązują się do zakończenia stosunku prawnego, jaki je łączy. Umowa rozwiązująca kreuje nowy stosunek cywilnoprawny; w jego wykonaniu ulega zakończeniu stosunek pierwotny. Umowa rozwiązująca może tworzyć także zobowiązanie do zwrotu wzajemnych świadczeń, jakie strony uzyskały

⁸⁵ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej...*, s. 20.

⁸⁶ Tamże.

⁸⁷ Tamże.

na podstawie umowy rozwiązywanej, o ile przed rozwiązaniem wywołała jakieś skutki⁸⁸. Jest czynnością dwustronnie zobowiązującą, ma charakter konsensualny. Zagadnienie odpłatności umowy rozwiązującej budzi kontrowersje w doktrynie. Prezentowany jest pogląd, że umowa rozwiązująca jest odpłatna jeżeli umowa rozwiązywana była odpłatna, a w innym przypadku jest nieodpłatna⁸⁹. Wyrażane jest również inne stanowisko. Twierdzi się, że umowa rozwiązująca nie mieści się w kategorii czynności prawnych odpłatnych bądź nieodpłatnych⁹⁰. Wydaje się, że drugi pogląd jest trafny, gdyż nie zawsze zawarcie umowy rozwiązującej będzie powodowało powstanie przysporzeń. Wbrew argumentacji zwolenników odpłatności za korzyść majątkową przy rozwiązywaniu umowy odpłatnej nie można uznać wygaśnięcia obowiązku świadczenia⁹¹. Istnieje jednak możliwość, że umowa rozwiązująca będzie miała charakter odpłatny, jeżeli strony tak postanowią. Nic nie stoi na przeszkodzie, by ustalone zostało wynagrodzenie za zawarcie umowy rozwiązującej. W związku z powyższym należy uznać, że kwestia odpłatności umowy rozwiązującej umowę zlecenia jest niezależna od kwestii odpłatności umowy rozwiązywanej.

4.4 Strony umowy

Umowa rozwiązująca zawierana jest w celu zapobieżenia powstaniu skutków umowy rozwiązywanej. W związku z tym, w zasadzie, stronami takiej umowy powinny być te same podmioty, które były stronami umowy rozwiązywanej. Wyjątkiem od tej zasady jest zmiana podmiotów w wyniku sukcesji uniwersalnej, która ma miejsce jeżeli doszło do nabycia praw majątkowych w drodze jednego zdarzenia prawnego, a następcą prawny wstąpił w całą sytuację prawną poprzednika. Sukcesja uniwersalna prowadzi zarówno do nabycia praw, które stanowią majątek poprzednika, jak i obowiązków związanych z tym majątkiem. Sukcesja uniwersalna dopuszczalna jest tylko w przypadkach przewidzianych przez ustawę⁹². Najważniejszymi przykładami sukcesji uniwersalnej są: dziedziczenie, zbycie spadku

⁸⁸ Por. A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 27-29.

⁸⁹ Por. A. Klein, *Elementy...*, s. 145 – 148; A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 36 – 41.

⁹⁰ Por. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej...*, s. 11.

⁹¹ Por. A. Pyrzyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 36 – 41.

⁹² Por. M. Pyziak – Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 767; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 102, A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo...*, s. 146.

(art. 1053 kc), łączenie osób prawnych⁹³. Dla tożsamości podmiotowej nie ma znaczenia, czy te same podmioty, które zawarły umowę pierwotną zawierają umowę rozwiązującą osobiście, czy są reprezentowane przez pełnomocnika lub przedstawiciela.

4.5 Treść umowy

Do elementów stanowiących minimalną konieczną treść umowy należy zaliczyć: wskazanie umowy zlecenia, która podlega rozwiązaniu oraz wyrażenie woli rozwiązania stosunku zlecenia, który istniał na podstawie umowy rozwiązywanej⁹⁴. Strony mogą również zawrzeć w umowie, w granicach swobody umów, inne postanowienia, które będą elementami spoza minimalnej koniecznej treści np.: warunek, termin. Strony mogą uregulować w umowie rozwiązującej kwestię wzajemnych rozliczeń. Chodzi przede wszystkim o zwrot świadczeń otrzymanych na podstawie umowy rozwiązywanej⁹⁵. Dopuszczalne jest zawarcie dodatkowych zobowiązań, które wzbogacają treść obowiązku zwrotu. Przykładem może być zapłata wynagrodzenia za wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy, zobowiązanie do zwrotu poczynionych nakładów.

4.6 Forma umowy

Zagadnienie formy umowy rozwiązującej zostało uregulowane w art. 77 kc. Zgodnie z regulacją art. 77 § 2 kc umowa rozwiązująca umowę zawartą w zwykłej formie pisemnej powinna być stwierdzona pismem. Dotyczy to każdej umowy pierwotnej, która faktycznie została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Nie ma również znaczenia, czy forma pisemna umowy pierwotnej wynikała z ustawy, czy strony same postanowiły o takiej formie. Jeżeli natomiast umowa pierwotna faktycznie została zawarta w innej formie szczególnej, umowa rozwiązująca powinna zostać zawarta w formie powinnej, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia (art. 77 § 3 kc).

⁹³ Przykładem na łączenie się osób prawnych może być: łączenie spółdzielni (por. art. 96 i następne ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze tekst jedn. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.); łączenie się spółek kapitałowych przez przejęcie lub przez zawiązanie nowej spółki (por. art. 491 i następne ustawy z dnia 15 września 2000 r. - Kodeks spółek handlowych Dz. U z 2000 r. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.).

⁹⁴ Por. P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 461; M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 153.

⁹⁵ Por. M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, s. 155-157.

W związku z powyższymi rozważaniami forma w jakiej powinna zostać zawarta umowa rozwiązująca umowę zlecenia nabycia nieruchomości zależy od tego, w jakiej formie umowa rozwiązywana faktycznie została zawarta.

W przypadku gdy umowa zlecenia została zawarta bez zachowania żadnej formy szczególnej umowa rozwiązująca może zostać zawarta w dowolnej formie.

Jeżeli umowa zlecenia została zawarta w zwykłej formie pisemnej, zgodnie z art. 77 § 2 kc umowa rozwiązująca powinna być stwierdzona pismem. W literaturze przeważa pogląd, że takie wyrażenie jest tożsame z zachowaniem zwykłej formy pisemnej⁹⁶. Wyrażony został także pogląd, że wystarcza sporządzenie dokumentu który potwierdza dokonanie czynności prawnej⁹⁷. Jest on jednak odosobniony. Brzmienie art. 77 § 2 kc w zw. z art. 74 § 1 kc daje podstawy do twierdzenia, iż w tym wypadku forma pisemna zastrzeżona jest dla celów dowodowych⁹⁸. Na takim samym stanowisku stoi judykatura⁹⁹. W związku z powyższymi rozważaniami dla zawarcia umowy rozwiązującej umowę faktycznie zawartą w zwykłej formie pisemnej, przewidziana jest zwykła forma pisemna zastrzeżona dla celów dowodowych.

Umowa zlecenia, która faktycznie została zawarta w innej formie szczególnej, zgodnie z art. 77 § 3 kc, powinna zostać rozwiązana w formie, w jakiej powinna zostać zawarta. Jeżeli umowa zlecenia nabycia nieruchomości obejmuje pełnomocnictwo, umowa rozwiązująca powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, gdyż właśnie forma aktu notarialnego pod rygorem niewywołania określonych skutków prawnych została przewidziana dla zawarcia umowy zlecenia obejmującego pełnomocnictwo. Rozważyć należy pod jakim rygorem zastrzeżona jest inna forma szczególna w art. 77 § 3 kc. Wydaje się, że zastosowanie ma ogólna zasada zawarta w art. 73 § 2 zd. 1 kc, która przesądza o tym, że inna forma szczególna czynności prawnej zastrzeżona jest pod rygorem nieważności.

Jeżeli umowa zlecenia nie zawiera pełnomocnictwa może zostać zawarta w dowolnej formie. Może się zatem zdarzyć, że strony zawrą umowę z zachowaniem, innej niż pisemna, formy szczególnej mimo, że nie była ona wymagana. W takiej sytuacji umowa zlecenia może zostać rozwiązana umową zawartą w formie dowolnej, gdyż dla zawarcia umowy zlecenia nie została zastrzeżona żadna forma szczególna.

⁹⁶ Por. A. Pyrżyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, s. 161 -162; Z. Radwański, *Prawo...*, s. 244; Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 148; J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 212.

⁹⁷ Por. St. Rudnicki [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza...*, s. 382.

⁹⁸ Por. Z. Radwański, *Prawo...*, s. 244; Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego...*, s. 148; J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 211-213.

⁹⁹ Por. wyr. SN z dnia 9 grudnia 2005 r., III CK 307/05, LEX nr 332953.

Warto zastanowić się jednak, czy nie bardziej odpowiednia byłaby zwykła forma pisemna, skoro taka przewidziana jest dla umów zawartych w zwykłej formie pisemnej. Zastosowanie wykładni celowościowej i językowej art. 77 § 3 kc prowadzi do wniosku, że istotnie tak jest. Forma dowolna dla rozwiązania umowy zlecenia zawartej w innej formie szczególnej oznaczałaby dużo łagodniejsze wymagania co do formy, niż te przewidziane przepisami dotyczącymi rozwiązania umowy zawartej w formie pisemnej.

4.7 Skutki prawne umowy

Podstawowym skutkiem prawnym rozwiązania umowy zlecenia nabycia nieruchomości jest to, że własność nieruchomości nie przejdzie na dającego zlecenie. W wyniku zawarcia umowy rozwiązującej umowę zlecenia, która obejmuje pełnomocnictwo gaśnie zobowiązanie, a co za tym idzie przyjmujący zlecenie nie ma obowiązku nabycia nieruchomości. Rozwiązanie umowy zlecenia, która nie obejmuje pełnomocnictwa może nastąpić przed nabyciem nieruchomości przez przyjmującego zlecenie; w takim przypadku obowiązek ten wygasa. Jeżeli rozwiązanie umowy nastąpiło po nabyciu nieruchomości przez przyjmującego zlecenie wygasa jego ustawowy obowiązek (wynikający z art. 740 zd. 2 kc) do przeniesienia własności tej nieruchomości na dającego zlecenie. Prawo własności nieruchomości przysługuje przyjmującemu zlecenie. W wyniku zawarcia umowy rozwiązującej strony zwracają sobie otrzymane świadczenia oraz spełniają ewentualne dodatkowe zobowiązania wynikające z umowy rozwiązującej.

ZAKOŃCZENIE

Dla oceny uregulowań dotyczących umowy zlecenia nabycia nieruchomości konieczne jest rozważenie dwóch ściśle ze sobą związanych aspektów ich funkcjonowania w prawie polskim. W pierwszej kolejności należy zastanowić się nad merytoryczną oceną uregulowania w kontekście znaczenia umowy zlecenia w obrocie gospodarczym; zaś następnie ocenić sposób wyrażenia tych uregulowań w prawie polskim.

Wydaje się, że pierwszy z omawianych aspektów należy, co do zasady, ocenić pozytywnie. Omówione w powyższej pracy uregulowanie dotyczące umowy zlecenia nabycia nieruchomości daje możliwość dokonania czynności prawnej za pośrednictwem innej osoby i zarazem podstawę do działania przez przyjmującego zlecenie. Stworzone zostały także instytucje służące ochronie interesów obu stron zobowiązania. Co do zasady dyspozytywne unormowanie zapewnia stronom dużą swobodę w kształtowaniu treści umowy (w granicach swobody umów art. 353¹ kc). Nie oznacza to jednak, że unormowanie umowy zlecenia jest pozbawione wad. Przede wszystkim, wątpliwości może budzić określenie konsekwencji zawarcia umowy zlecenia, która nie wywołuje skutku w postaci udzielenia pełnomocnictwa. Brak jest bowiem przepisów, które rozstrzygałyby tą kwestię. Z przepisów nie wynika bezpośrednio, że w takim przypadku przyjmujący zlecenie działa we własnym imieniu, ale na rachunek dającego zlecenie, co w rezultacie istotnie zmienia pozycje stron umowy. Dlatego wydaje się, że celowe byłoby wprowadzenie do przepisów o zleceniu uregulowania, które rozwiązywałoby ten problem, np.: „Przez umowę zlecenia, która nie obejmuje umocowania do dokonania czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie, przyjmujący zlecenie zobowiązany jest do działania na rachunek dającego zlecenie, lecz w imieniu własnym.” Dzięki takiemu uregulowaniu nie tylko to zagadnienie stanie się bardziej klarowne, ale także zastosowanie art. 740 zd. 2 kc w sytuacji, gdy przyjmujący zlecenie działający jako zastępca pośredni nabył w pierwszej kolejności prawa majątkowe dla siebie, będzie bardziej oczywiste. Przy stosowaniu przepisów o zleceniu mogą budzić wątpliwości konsekwencje uchybienia przepisom o formie pełnomocnictwa, co ma istotne znaczenie, gdy przedmiotem umowy zlecenia jest nabycie nieruchomości dla dającego zlecenie. Z przepisów powinno jasno wynikać, że uchybienie przepisom o formie pełnomocnictwa nie pociąga za sobą nieważności umowy zlecenia, a skutkuje jedynie brakiem udzielenia

pełnomocnictwa do dokonania czynności prawnej w imieniu dającego zlecenie, a pełnomocnictwo może być udzielone oddzielnie jako jednostronna czynność prawna dającego zlecenie, np.: „Skutkiem uchybienia przepisom o formie pełnomocnictwa jest nieudzielenie pełnomocnictwa”.

Ocena sposobu wyrażenia uregulowań dotyczących zlecenia w prawie polskim powinna być dokonana w oparciu o kryterium ich jasności, klarowności i zupełności. Wydaje się, że sposób unormowania umowy zlecenia należy ocenić pozytywnie. Umowa zlecenie została kompleksowo uregulowana w Księdze Trzeciej Kodeksu cywilnego. Unormowanie umowy zlecenia wśród przepisów odnoszących się do zobowiązań pozwala na stosowanie do niej instytucji prawa zobowiązań np.: swobody umów, odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, ochrony wierzyciela w przypadku działania dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela.

Bibliografia

1. S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975.
2. W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska - Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, wyd. 10, Warszawa 2007.
3. E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa-Kraków 1974.
4. E. Drozd, *Rozwiązanie umowy przenoszącej własność nieruchomości* [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997.
5. B. Gawlik [w:] *System prawa cywilnego, Część ogólna*, t. 1, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1985.
6. K. Gromek, *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2006.
7. J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2005.
8. J. Kaczor, *Pojęcie czynności prawnej upoważniającej w nauce prawa cywilnego*, Wrocław 2005.
9. A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, wyd. 3, Wrocław 2005.
10. K. Kołakowski [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia - zobowiązania*, t. 2, wyd. 9, Warszawa 2008.
11. K. Kopaczyńska-Pieczniak [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania część szczególna*, t. 3, red. A. Kidyba, Warszawa 2010.
12. M. Krajewski, *Pojęcie, charakter i dopuszczalność umowy rozwiązującej*, KPP 2002, z. 3.
13. P. Machnikowski, *Swoboda umów według art. 353¹ konstrukcja prawna*, Warszawa 2005.
14. P. Machnikowski [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. 5, red. E. Łętowska, Warszawa 2006.
15. P. Machnikowski [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2008.
16. L. Ogiegło [w:] *System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część szczególna*, t. 7, red. J. Rajski, wyd. 2, Warszawa 2004.
17. M. Pazdan, [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2007.

18. M. Pazdan [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne - część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008.
19. J. St. Piąkowski [w:] *System prawa cywilnego. Prawo własności i inne prawa rzeczowe*, t. 2, red. J. Ignatowicz, Ossolineum 1977.
20. M. Podrecka, *Rozwiązanie umowy za zgodą stron*, Bydgoszcz 2003.
21. A. Pyrżyńska, *Rozwiązanie umowy przez strony*, Warszawa 2000.
22. M. Pyziak – Szafnicka [w:] *System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*, t. 1, red. M. Safjan, Warszawa 2007.
23. Z. Radwański [w:] *System prawa prywatnego. Część ogólna*, t. 2, red. Z. Radwański, wyd. 2, Warszawa 2008.
24. Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 10, Warszawa 2009.
25. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, wyd. 8, Warszawa 2010.
26. St. Rudnicki, *Fiducyjne nabycie własności nieruchomości* [w:] *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 4, Warszawa 2007.
27. St. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe*, wyd. 9, Warszawa 2008.
28. St. Rudnicki [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza - część ogólna*, wyd. 9, Warszawa 2009.
29. J. Strzebińczyk [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, wyd. 3, Warszawa 2008.
30. A. Szpunar [w:] *System prawa cywilnego. Prawo zobowiązań - część szczegółowa*, t. 3 część 2, red. S. Grzybowski, Ossolineum 1976.
31. A. Szpunar, *Nabycie nieruchomości na podstawie umowy zlecenia*, [w:] *Obrót nieruchomościami w praktyce notarialnej*, red. A. Oleszko, Kraków 1997.
32. R. Trzaskowski, *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych art. 353¹ kc*, Kraków 2005.
33. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, wyd. 2, Warszawa 2001.

Orzecznictwo

1. uchwała 7 sędziów SN z dnia 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, OSNC 1968, nr 12, poz. 199.
2. uchwała SN z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976, nr 4, poz. 75.
3. uchwała SN z dnia 30 listopada 1994 r., III CZP 130/94, OSNC 1995, nr 3, poz. 42.
4. wyrok SN z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 433/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 205.
5. wyrok SN z 28 września 2004 r., IV CK 640/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 157.