

Umowy w obrocie gospodarczym

r.a.2022/23

ZDARZENIA CYWILNOPRAWNE - Fakty (okoliczności), z którymi hipotezy norm wiążą określone w dyspozycjach norm konsekwencje cywilnoprawne.

**CZYNNOŚCI
KONWENCJONALNE**

Zdarzenia konstruowane przez normę prawną (ich sens nie wynika z ich natury, ale jest wyznaczany przez normę prawną)

PRZYKŁADY: Zawarcie umowy, sporządzenie testamentu, wydanie orzeczenia sądowego

INNE ZDARZENIA

Zdarzenia, które istnieją i mają swój sens niezależnie od obowiązujących norm prawnych, choć normy wiążą z nimi określone skutki prawne

PRZYKŁADY: Urodzenie się, upływ czasu, zniszczenie cudzej rzeczy, pobicie kogoś

CZYNNOŚĆ PRAWNA – skonstruowana przez system prawny **czynność konwencjonalna** podmiotu prawa cywilnego, w skład której wchodzi **co najmniej jedno oświadczenie woli**, która określa – co najmniej w podstawowym zakresie – konsekwencje prawne tego zdarzenia prawnego.



konieczny element każdej czynności prawnej to...

OŚWIADCZENIE WOLI – każde zachowanie się podmiotu prawa cywilnego dostatecznie wyrażające jego wolę wywołania skutku prawnego w postaci nawiązania, zmiany lub zniesienia stosunku cywilnoprawnego.

Art. 60 KC Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

KLASYFIKACJA CZYNNOŚCI PRAWNYCH
zagadnienia wybrane

W zależności od ilości składanych oświadczeń woli

Jednostronne

Wielostronne
(umowy, uchwały)

W zależności od elementów tworzących stan faktyczny danej czynności prawnej

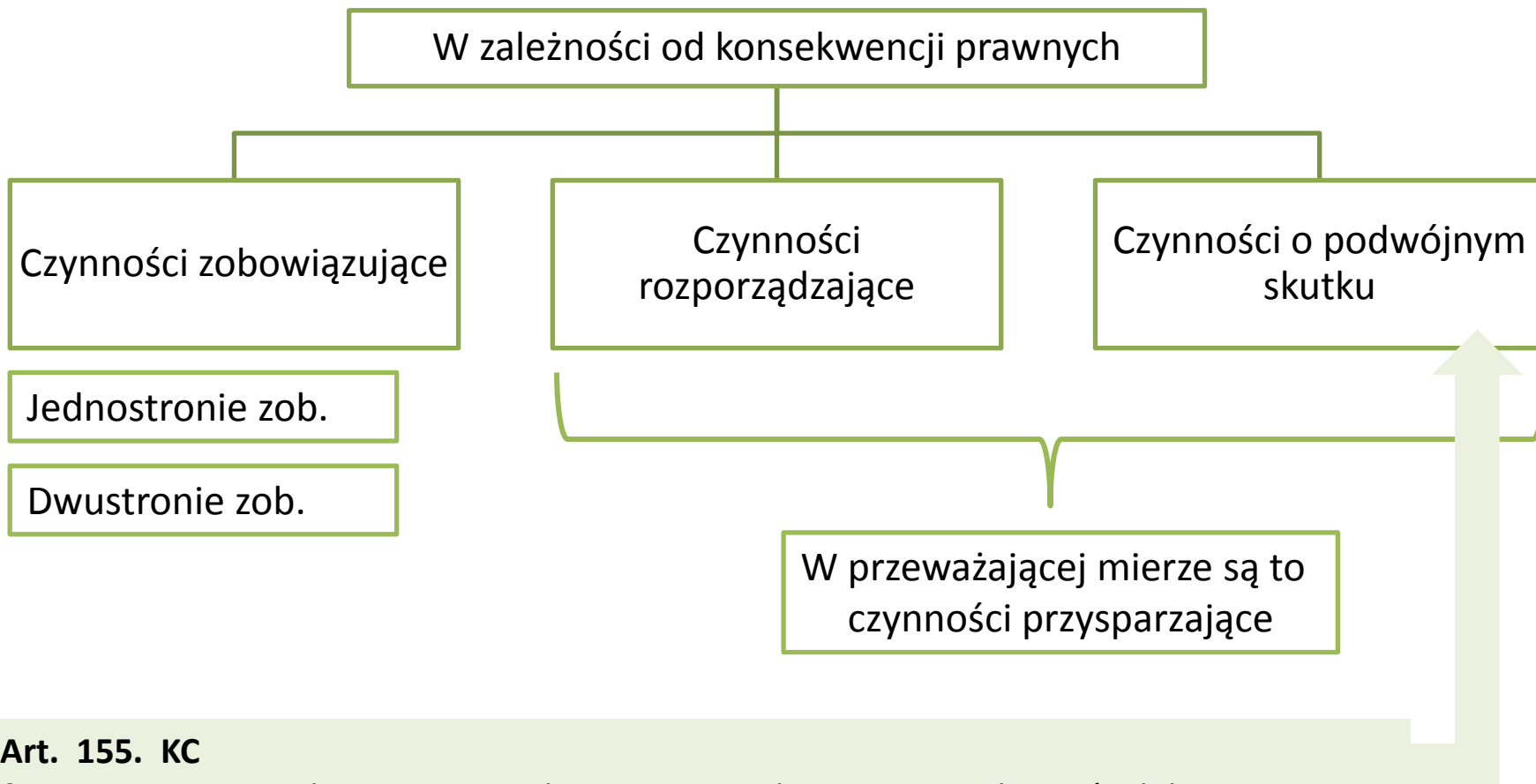
Konsensualne

Realne

W zależności od chwili, w której czynność prawna wywołuje skutki

Inter vivos

Mortis causa



Art. 155. KC

§ 1. Umowa sprzedaży, zamiany, darowizny, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy co do tożsamości oznaczonej przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony inaczej postanowiły.

§ 2. Jeżeli przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy oznaczone tylko co do gatunku, do przeniesienia własności potrzebne jest przeniesienie posiadania rzeczy. To samo dotyczy wypadku, gdy przedmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności są rzeczy przyszłe.

UMOWA - czynność prawna, w której dokonaniu uczestniczą dwie lub więcej stron, i która dochodzi do skutku w wyniku złożenia przez wszystkie strony zgodnych oświadczeń woli

- ✓ Forma czynności prawnych
- ✓ Wady oświadczeń woli
- ✓ Wadliwość czynności prawnych a skuteczność prawna
- ✓ Wykładnia oświadczeń woli
- ✓ Chwila złożenia oświadczenia woli
- ✓ Zdolność do czynności prawnych
- ✓ ...itp.

ZAWARCIE UMOWY

→ Umowa dochodzi do skutku przez zgodne oświadczenia woli dwóch lub więcej stron (**konsens**)

→ Umowa stanowi **samodzielną i integralną** całość, która kształtuje stosunek prawny określony w jej treści

→ Zgodne oświadczenia woli zostają złożone (strony osiągają konsens) wtedy, gdy da się stwierdzić, że mają ten sam sens ustalony wg. właściwych reguł wykładni



Art. 65 KC

§ 1. Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

§ 2. W umowach należy raczej badać, jaki był **zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.**

→ ZAKRES KONSENSU - Jaką treść powinna obejmować umowa, aby można było uznać, że została zawarta ?

• **Minimalny (konieczny) zakres konsensusu**

- Strony nie muszą wyznaczać w treści umowy wszystkich konsekwencji prawnych umowy, jakie leżą w granicach ich kompetencji
- **Konsens musi obejmować pewne istotne (konieczne) postanowienia** (nie mylić z *essentialia negotii* – cechy wyróżniające odnoszące się nie do procesu zawarcia umowy, ale do kwalifikowania wyróżnionych w ustawie typów)
- **O tym które z postanowień są konieczne decydują przepisy regulujące odpowiedni rodzaj stosunków prawnych**

• **Maksymalny zakres konsensu**

- Wyznaczają go ograniczenia swobody kształtowania treści czynności prawnej

Art. 353¹ KC

Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

→ OKREŚLENIE STRON UMOWY

- Jest niezbędną przesłanką dojścia każdej umowy do skutku.
- Następuje przez wskazanie ich w treści umowy, albo na podstawie oceny okoliczności jej zawarcia

SPOSOBY ZAWIERANIA UMÓW Art. 66 – 72¹KC

- **Oferta i jej przyjęcie**
- **Negocjacje**
- **Aukcja**
- **Przetarg**

OFERTA I JEJ PRZYJĘCIE

OFERTA

- Stanowcza propozycja zawarcia jakiejkolwiek umowy, która zawiera **konieczne elementy jej treści**. → Oferta powinna być tak skonstruowana, aby była gotowa do przyjęcia przez oblata bez konieczności dodatkowych uzupełnień.

Art. 66 § 1 KC Oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy.

- Propozycje, które wyrażają jedynie ogólną dyspozycję (zainteresowanie sprawą), a nie stanowczą propozycję nie są ofertami. O tym, czy oświadczenie jest ofertą decyduje jego **treść, a nie nazwa**.
- Propozycje niepełne, niezawierające koniecznych elementów umowy są traktowane jako **zaproszenia do zawarcia umowy. Zob. Art. 71 KC , art. 543 KC.**

OFERENT



OBLAT

ZAWARCIE UMOWY W TRYBIE OFERTOWYM

→Skutek złożenia oferty → **Stan związania oferenta ofertą** (tzn. oblat sam przez przyjęcie oferty doprowadza do zawarcia umowy)

→ Oferta staje się wiążąca **gdy zostaje złożona adresatowi**, (art. 61 § 1 KC; co do oferty złożonej w postaci elektronicznej por. art. 61 § 2 i art. 66¹ KC).

Art. 61 KC

§ 1. Oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy **doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.**
Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli **doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej.**

§ 2. Oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy **wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią.**

Art. 66¹ KC

§ 1. Oferta złożona w postaci elektronicznej wiąże składającego, jeżeli druga strona **niezwłocznie potwierdzi jej otrzymanie.** (...)

→ Oferent może oznaczyć termin, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi na ofertę (termin, w jakim oferent będzie ofertą związany)

→ Jeśli oferent nie określi końcowego terminu związania ? Wówczas...

Art. 66 § 2 KC Jeżeli oferent nie oznaczył w ofercie terminu, w ciągu którego oczekiwać będzie odpowiedzi, oferta złożona **w obecności drugiej strony albo za pomocą środka bezpośredniego porozumiewania się na odległość** przestaje wiązać, **gdy nie zostanie przyjęta niezwłocznie**; złożona w inny sposób przestaje wiązać z upływem czasu, w którym składający ofertę mógł w zwykłym toku czynności otrzymać odpowiedź wysłaną bez nieuzasadnionego opóźnienia.

Art. 66¹ KC

§ 1. Oferta złożona w **postaci elektronicznej** wiąże składającego, jeżeli druga strona **niezwłocznie potwierdzi jej otrzymanie**. (...)

→ Możliwość odwołania oferty? → co do zasady **art. 61 § 1 KC** przy czym....

Art. 66² KC

§ 1. W stosunkach między przedsiębiorcami oferta może być odwołana **przed zawarciem umowy, jeżeli oświadczenie o odwołaniu zostało złożone drugiej stronie przed wysłaniem przez nią oświadczenia o przyjęciu oferty**.

§ 2. Jednakże oferty **nie można odwołać**, jeżeli wynika to z jej treści lub określono w niej termin przyjęcia.

→ PRZYJĘCIE OFERTY - Przyjęcie oferty przez adresata prowadzi do zawarcia umowy.

- Oświadczenie woli o przyjęciu oferty powinno być złożone oferentowi.
- Jeśli nie doszło do niego w sposób określony w art. 61 KC nie wywołuje skutków polegających na zawarciu umowy.
- Art. 69 – wyjątki – **milczące przyjęcie oferty** :
 - Wskazuje na to zwyczaj ustalony w danych stosunkach,
 - Wynika to z treści oferty
 - Wyjątkowo umowa dochodzi do skutku, gdy druga strona przystąpi do jej wykonania.

Art. 69 KC Jeżeli według ustalonego w danych stosunkach **zwyczaju** lub według **treści oferty** dojście do składającego ofertę oświadczenia drugiej strony o jej przyjęciu nie jest wymagane, w szczególności jeżeli składający ofertę żąda niezwłocznego wykonania umowy, **umowa dochodzi do skutku, skoro druga strona w czasie właściwym przystąpi do jej wykonania**; w przeciwnym razie oferta przestaje wiązać.



Nie może znaleźć zastosowania w przypadku, gdy dla zawieranej umowy wymagana jest pod rygorem nieważności **forma szczególna**.

- Niezależnie od tego oferent może zastrzec, że przyjęcie oferty powinno nastąpić w określony sposób.
- Oferent nie ma kompetencji do **jednostronnego ustalania reguły znaczeniowej** według której interpretować należy zachowanie bierne adresata (naruszałoby to zasadę autonomii stron).
- Dorozumiane przyjęcie oferty przez przedsiębiorcę – art. 68²KC.

Art. 68²KC

Jeżeli przedsiębiorca otrzymał od osoby, z którą pozostaje w stałych stosunkach gospodarczych, ofertę zawarcia umowy w ramach swej działalności, **brak niezwłocznej odpowiedzi poczytuje się za przyjęcie oferty.**

→ PRZYJĘCIE OFERTY Z ZASTRZEŻENIEM ZMIANY/UZUPEŁNIENIA – **KONTROFERTA**

- Oświadczenie woli o przyjęciu oferty oznacza całkowitą akceptację treści zaproponowanej umowy → Oświadczenie woli, w którym adresat przyjmuje ofertę z **zastrzeżeniami zmiany** lub jej **uzupełnienia** poczytuje się za **nową ofertę**.
- Pierwotny adresat – w roli oferenta, pierwotny oferent przestaje być związany swoją ofertą i staje się adresatem nowej.

Art. 68

Przyjęcie oferty dokonane z zastrzeżeniem zmiany lub uzupełnienia jej treści poczytuje się za **nową ofertę**.

- Zasada z art. 68 KC – zbyt sztywna w stosunkach między przedsiębiorcami. Dlatego → **MODYFIKUJĄCE PRZYJĘCIE OFERTY**, polegające na zawarciu umowy mimo niezgodności między treścią oferty i treścią oświadczenia o jej przyjęciu.
- MPO występuje w dwóch postaciach:
 - "zwykłej" (art. 68¹ § 1 KC)
 - "warunkowej" (art. 68¹ § 2 KC)

Art. 68¹ KC

§ 1. W stosunkach między przedsiębiorcami odpowiedź na ofertę z zastrzeżeniem zmian lub uzupełnień **niezmieniających istotnie treści oferty** poczytuje się za jej **przyjęcie**. W takim wypadku strony wiąże umowa o treści określonej w ofercie, z uwzględnieniem zastrzeżeń zawartych w odpowiedzi na nią.

§ 2. Przepisu paragrafu poprzedzającego nie stosuje się, jeżeli **w treści oferty wskazano, że może ona być przyjęta jedynie bez zastrzeżeń**, albo gdy oferent **niezwłocznie sprzeciwił się włączeniu zastrzeżeń do umowy**, albo gdy druga strona w odpowiedzi na ofertę uzależniła jej przyjęcie od zgody oferenta na **włączenie zastrzeżeń do umowy**, a zgody tej **niezwłocznie nie otrzymała**.

** Istotność dokonywanej zmiany należy oceniać w każdym konkretnym przypadku; trudno sformułować ścisłe reguły o uniwersalnym zastosowaniu. **Rodzaj zmienianego postanowienia umowy/ zakres dokonywanej zmiany***

→ MIEJSCE I CZAS ZAWARCIA UMOWY

• Problem określenia czasu i miejsca zawarcia umowy gdy strony, składając swoje oświadczenia woli, nie przebywały w tym samym miejscu i oświadczenia te nie zostały złożone w bliskim związku czasowym (chodzi zatem o tzw. **złożenie oferty między nieobecnyymi**)

Art. 70 KC

§ 1. W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą **w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu**, a jeżeli dojdzie do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane – **w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy**.

§ 2. W razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w **miejscu otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu**, a jeżeli dojdzie do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane albo oferta jest składana w postaci elektronicznej – **w miejscu zamieszkania albo w siedzibie składającego ofertę w chwili zawarcia umowy**.

Wydawnictwo ABC sp. z o.o. specjalizujące się w wydawaniu fachowych publikacji z zakresu prawa, podatków, ekonomii. Wydawnictwo prowadzi również sprzedaż bezpośrednią książek. Wydawnictwo wystąpiło do banku XYZ S.A. książkę – najnowsze wydanie komentarza do ustawy Prawo bankowe pod redakcją Jana Kowalskiego, zawierające szczegółowe omówienie rozwiązań prawnych przyjętych w ustawie w zakresie regulacji instytucji prawa bankowego. Do przesyłki zawierającej książkę załączono dokument z informacją, że ABC sp. z o.o. oferuje XYZ S.A. kupno książki po cenie 250 zł, z tym zastrzeżeniem, że jeśli bank nie jest zainteresowany nabyciem książki, to powinien odesłać ją na adres wydawnictwa. W dokumencie zawarto informację, że jeśli bank nie odeśle książki do 2 tygodni od otrzymania przesyłki to wydawnictwo uzna umowę sprzedaży za zawartą i prosi o zapłatę ceny na wskazany rachunek bankowy.

Bank nie odesłał książki we wskazanym terminie ani nie zapłacił ceny.

Wydawnictwo domaga się zapłaty kwoty 250 zł.

Czy roszczenie wydawnictwa ABC sp. z o.o. jest zasadne?

Adam Nowak, w ramach prowadzonej przez siebie jednoosobowej działalności gospodarczej, zajmuje się sprzedażą detaliczną żywności (prowadzi sklep warzywno – owocowy). Adam złożył Świat Owoców S.A. – hurtowni owoców – ofertę zakupu 200 kg mandarynek, które za określoną przez Adama umowę miały zostać dostarczone w terminie 20 dni. Spółka oświadczyła, że ofertę przyjmuje, ale owoce dostarczy za 21 dni. Na tę informację Adam nie odpowiedział.

Po upływie 21 dni Spółka dostarczyła Adamowi mandarynki. Adam odmawia ich przyjęcia. Spółka domaga się od Adama zapłaty.

Czy roszczenie Świat Owoców S.A. jest zasadne?

Adam Kowalski prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Adam Kowalski Słoneczny Camping. W ramach działalności świadczy usługi związane z zakwaterowaniem prowadząc pole namiotowo - kampingowe w jednej z nadmorskich miejscowości. W skład przedsiębiorstwa Adama wchodzi 12 namiotów i 8 przyczep kampingowych. Głównym składnikiem przedsiębiorstwa jest przy tym atrakcyjnie położona nieruchomości gruntowa - teren pola namiotowo- kampingowego. Na nieruchomości posadowione są 3 domki letniskowe oraz pawilon z węzłem sanitarnym.

Z uwagi na doskonałe położenie pola namiotowego, nabyciem całości przedsiębiorstwa zainteresował się Jan Nowak. Jan poinformował Adama mailowo, że jest zainteresowany kupnem ogółu składników materialnych i niematerialnych, które Adam wykorzystuje do prowadzenia działalności za cenę 2 000 000 zł. Jan zastrzegł, że oczekuje na odpowiedź Adama w ciągu 2 miesięcy. Adam jest zainteresowany ofertą Adama, ale wie też, że w świetle brzmienia art. 75(1) par. 1 KC zbycie przedsiębiorstwa powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. Dlatego w takiej właśnie formie złożył oświadczenie, że ofertę Adama przyjmuje.

Czy w opisanym stanie faktycznym doszło do skutecznego przeniesienia składników przedsiębiorstwa na Jana?

NEGOCJACJE


NEGOCJACJE- polegają na **oddziaływaniu stron na siebie wzajemnie w celu uzgodnienia skutków prawnych, jakie mają być wywołane przez zawarcie umowy.**

- W toku negocjacji strony nie tylko formułują poszczególne postanowienia zamierzonej umowy, ale także **przekazują sobie informacje i wyrażają oceny, starając się wpłynąć na decyzje kontrahenta** co do zawarcia umowy i jej treści.
- Prowadzone są ustnie (w ramach bezpośredniego spotkania lub za pośrednictwem urzędów przekazujących głos czy także obraz na odległość) lub korespondencyjnie.
- Umowy złożone, o nietypowej postaci, dotyczące świadczeń dużej wartości.

•**Rodzaje negocjacji** → dwa zasadnicze rodzaje negocjacji (zależnie od tego, jaki jest ujawniony zamiar prowadzących je stron)

1/ negocjacje mogą być podjęte i prowadzone w **celu zawarcia umowy** → ma zastosowanie art. 72 KC.

2/ każda ze stron może przed rozpoczęciem negocjacji oświadczyć, że prowadzi je nie dla zawarcia umowy, ale jedynie **w celu przygotowania projektu umowy**, natomiast decyzję o jej zawarciu podejmie po ustaleniu treści umowy. → art. 72 KC nie ma zastosowania.



przepis nie ma zastosowania także w przypadku prowadzenia negocjacji bez zachowania formy szczególnej zastrzeżonej dla ważności negocjowanej umowy!

Art. 72 KC

§ 1. Jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

§ 2. Strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy.

•Określenie momentu zawarcia umowy według art. 72 § 1 KC wymaga przede wszystkim ustalenia tzw. **obszaru negocjacji** – *postanowień, co do których choćby jedna ze stron proponowała włączenie ich do negocjowanej umowy.*

•**Brak związania w toku negocjacji** → Nawet w przypadku, gdy negocjacje prowadzone są w celu zawarcia umowy, do chwili jej zawarcia żadna ze stron **nie jest związana** złożonymi oświadczeniami ani **nie ma obowiązku** zawarcia negocjowanej umowy. Obie strony mają przez cały okres negocjacji swobodę decyzji o zawarciu umowy.

Art. 72 KC

§ 1. Jeżeli strony prowadzą negocjacje w celu zawarcia oznaczonej umowy, umowa zostaje zawarta, gdy strony dojdą do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji.

§ 2. Strona, która **rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy**, jest obowiązana do **naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy.**

Nie ma zastosowania, gdy strona przystępując do nich oświadczyła, że nie zmierza do zawarcia umowy, a jedynie np. do przygotowania jej treści, zbadania możliwości osiągnięcia porozumienia itp.

• Odszkodowanie obejmuje szkody będące normalnymi następstwami niezgodnego z dobrymi obyczajami postępowania kontrahenta, ograniczone do tzw. **negatywnego (ujemnego) interesu umownego**. → Naprawieniu podlega więc szkoda **wynikająca z negocjowania umowy**. Odszkodowanie ma obejmować to, co strona miałaby, gdyby nie podjęła nieskutecznych negocjacji, a nie to, co uzyskałaby w następstwie zawarcia umowy (w szczególności wskutek jej wykonania).

• W tych granicach odszkodowanie powinno objąć zarówno straty, które strona poniosła wskutek prowadzenia nieskutecznych negocjacji, jak i korzyści, które mogłaby osiągnąć, gdyby ich nie prowadziła (art. 361 § 2 KC).

Dom-Bud Development S.A. z siedzibą w Warszawie podjęła z Karolem Nowakiem, zamieszkałym we Wrocławiu, negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości, której Karol jest właścicielem. Nieruchomość położona jest we Wrocławiu. W ramach trwających kilka tygodni negocjacji pracownicy Spółki działający w jej imieniu (kierownik projektu deweloperskiego oraz przedstawiciel działu prawnego) wielokrotnie przyjeżdżali do Wrocławia w celu spotkania się z Karolem. Każde ze spotkań obejmowało od 1 do 3 dni zaciętych rozmów. Ostatecznie, 20 września 2022 r., strony uzgodniły wszystkie postanowienia umowy, które były przedmiotem negocjacji.

Dom-Bud Development S.A. wezwała Karola do zjawienia się u notariusza, w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Karol oświadczył jednak, że nie zamierza stawiać się u notariusza. Oznajmił, że w dniu 10 września przyjął ofertę Archi-Dom S.A. dotyczącą nabycia przez tę ostatnią rzeczonyj nieruchomości. Podniósł, że w dniu 15 września Karol i Archi-Dom S.A. zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości pod warunkiem, że Karolowi nie uda się wynegocjować z Dom-Bud Development S.A. korzystniejszych dla siebie warunków. Treść umowy uzgodniona przez Dom-Bud Development S.A. i Karola w ramach negocjacji była natomiast dla sprzedającego mniej korzystna.

Czy Dom-Bud Development S.A. przysługują przeciwko Karolowi jakiegokolwiek roszczenia? Kto jest właścicielem nieruchomości?

AUKCJA I PRZETARG

AUKCJA i PRZETARG to postępowania WIELOSTRONNE i ELIMINACYJNE

Aukcja i przetarg są odrębnymi od ofertowego i negocjacyjnego sposobami zawarcia umowy, które wyróżnia wielostronny i eliminacyjny charakter postępowania mającego doprowadzić do **osiągnięcia konsensu na najkorzystniejszych warunkach dla inicjatora zawarcia umowy**, przy zachowaniu **równych praw i obowiązków oraz jednolitych reguł postępowania dla wszystkich jego uczestników**.

Unormowania kodeksowe a przepisy szczególne

Zastosowanie przepisów KC jest też znacznie ograniczone ze względu na dużą liczbę pozakodeksowych uregulowań, określających szczególną procedurę zawierania umów w drodze aukcji i przetargu np.

1)art. 37–42 GospNierU;

2)art. 320–321 i 325 PrUpad;

3)art. 275 i n. ZamPublU.

→ Przepisy Kodeksu cywilnego o aukcji i przetargu są przepisami ogólnymi, zgodnie więc z zasadą *lex specialis derogat legi generali* znajdują zastosowanie tylko wtedy, jeżeli przepisy szczególne nie zawierają odmiennych regulacji

Ogłoszenie aukcji lub przetargu

→ Ogłoszenie aukcji lub przetargu jako **oświadczenie woli organizatora**

ORGANIZATOR

Organizatorem aukcji lub przetargu może być albo **bezpośrednio podmiot zainteresowany zawarciem danej umowy**, tj. zamierzający być jej stroną, albo **inny podmiot działający na zlecenie tego pierwszego**, np. przedsiębiorca trudniący się tego typu działalnością (np. dom aukcyjny)

ADRESAT

Przynajmniej dwa podmioty (ogłoszenie aukcji lub przetargu może być skierowane do ogółu bądź do określonej grupy podmiotów albo do dwóch lub więcej indywidualnie oznaczonych adresatów)

Aukcja i przetarg mogą mieć charakter:

- **Otwarty** (kiedy ogłoszenie o aukcji lub przetargu jest kierowane do nieoznaczonego kręgu adresatów)
 - **przetarg nieograniczony** (każdy mający możliwość zawarcia danej umowy może wziąć w nim udział)
 - **przetarg ograniczony** (gdzie podmiot biorący udział musi spełnić określone kryterium inne niż wpłacenie wadium, np. posiadać określony kapitał akcyjny)
- **Zamknięty** (gdy organizator zaprosił do składania ofert tylko podmioty indywidualnie przez siebie wybrane - co najmniej dwa)

→ Treść ogłoszenia

• **Obowiązkowe elementy treści ogłoszenia** → Obowiązkowe minimum treści, jakie musi zawierać ogłoszenie aukcji lub przetargu: **czas, miejsce, przedmiot, a także warunki aukcji lub przetargu bądź sposób udostępnienia tych warunków** (art. 70¹ § 2 KC)

✓ **Przedmiot** - **umowa jaką zamierza zawrzeć organizator**. Nie jest wymagane dokładne określenie treści tej umowy, ponieważ nie stanowi ono oferty, lecz wyłącznie zaproszenie do składania ofert. Wystarczy więc wskazanie rodzaju umowy (np. umowa sprzedaży, najmu) i oznaczenie przedmiotu, którego dotyczy (np. nieruchomości, samochodu, przedsiębiorstwa)

✓ **Czas** - **termin na składanie ofert**. Zazwyczaj: Aukcja- data i godzina rozpoczęcia aukcji ; Przetarg - początkowy i końcowy termin dla składania ofert oraz termin, w którym nastąpi rozstrzygnięcie przetargu przez wybór najkorzystniejszej oferty)

✓ **Miejsce** - **miejsce składania ofert**. Gdzie powinni stawić się uczestnicy postępowania aukcyjnego w celu złożenia ofert / miejsce, w którym uczestnicy postępowania przetargowego powinni składać oferty)

✓ **Warunki** - **reguły odnoszące się do trybu postępowania oraz cech, formalnych i merytorycznych, którym mają odpowiadać składane oferty**. Często przybierają one postać regulaminów. Mogą dotyczyć np. treści i formy oferty, obowiązku złożenia dokumentów oznaczających i charakteryzujących oferenta, wadium, liczby uczestników (minimalnej lub maksymalnej), wysokości postąpień podczas aukcji, terminu związania ofertą w postępowaniu....

• **Niezawarcie** w ogłoszeniu aukcji lub przetargu **któregoś ww. elementów** → ogłoszenie takie **nie wywoła skutku** (nie spowoduje wszczęcia procedury aukcyjnej lub przetargowej)

→ **Forma ogłoszenia - brak ograniczeń co do formy i sposobu ogłoszenia** (szczególne wymagania w zakresie sposobu i formy ogłoszenia mogą wynikać z odrębnych przepisów normujących aukcję lub przetarg dla zawarcia określonych umów)

→ **Skutki ogłoszenia** - postanowienia zawarte w ogłoszeniu (oraz z warunkach aukcji albo przetargu udostępnionych poza ogłoszeniem) mają moc wiążącą dla organizatora i oferentów (art. 70¹ § 4 KC). Ew. odpowiedzialność w granicach **negatywnego (ujemnego) interesu umownego**. Stan związania powstaje:

-Dla organizatora - od chwili ich ogłoszenia.

-Dla oferenta - od chwili złożenia przez niego oferty zgodnie z ogłoszeniem aukcji albo przetargu.

Zob. ogólne reguły dotyczące składania oświadczeń woli (art. 61)!

→ **Zmiana / odwołanie ogłoszenia** - Ogłoszenie, a także warunki aukcji albo przetargu mogą być zmienione lub odwołane tylko wtedy, gdy zastrzeżono to w ich treści (art. 70¹ § 3 KC).

AUKCJA

Aukcja jest rodzajem postępowania mającego doprowadzić do zawarcia umowy, gdzie z reguły jedynie **jeden element jej treści jest w toku aukcji zmienny** i jej celem jest jego uzgodnienie (np. cena za daną rzecz, czynsz najmu określonego lokalu), natomiast pozostałe elementy treści umowy (oczywiście również poza drugą stroną) są znane przed rozpoczęciem aukcji → **przedmiotem konkurencji uczestników jest jeden element**

- Oferty uczestników aukcji **składane są kolejno** (np. słownie, przez podniesienie ręki, przez przesłanie nowej ceny na formularzu aukcji elektronicznej)
- Licytacja może być prowadzona **z dołu do góry**, kiedy organizatorowi chodzi o uzyskanie jak najwyższej oferty albo **z góry na dół**, gdy zależy mu na uzyskaniu oferty jak najniższej
- **Okres związania ofertą złożoną w toku aukcji**
 - Uczestnik aukcji po złożeniu w jej trakcie określonej oferty jest tą ostatnią związany.
 - Oferta złożona w toku aukcji przestaje wiązać, gdy inny uczestnik aukcji (licytant) złożył ofertę korzystniejszą, chyba że w warunkach aukcji zastrzeżono inaczej (art. 70² § 1 KC).
 - Jeżeli w toku aukcji po złożeniu oferty lub wielu ofert zawierających postąpienia nie dochodzi już do złożenia kolejnej korzystniejszej dla organizatora oferty przez żadnego z uczestników aukcji, jej organizator może złożyć oświadczenie przyjmujące ostatnią złożoną ofertę → **"udzielenie przybicia"** (art. 70² § 2 KC)

•Oświadczenie woli organizatora, akceptujące ostatnią złożoną w toku aukcji ofertę i powodujące zawarcie umowy (przybicie) jest **oświadczeniem składanym publicznie**. (Będzie ono skuteczne nawet wtedy, kiedy przy jego złożeniu nie będzie obecny uczestnik aukcji, który złożył ofertę przyjmowaną w ten sposób przez organizatora).

•**Roszczenie o zawarcie umowy** → W przypadkach gdy aukcja miała na celu zawarcie umowy, której ważność zależy od spełnienia określonych szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, nie będzie dochodziło do zawarcia umowy w wyniku (i w momencie) udzielenia przybicia (art. 70² § 3 KC).



Wówczas zarówno organizator aukcji, jak i ten jej uczestnik, którego oferta została przyjęta, mają możliwość **dochodzenia zawarcia umowy**. (zob. art. 64 KC)

Szymon Sprytny wystawił na sprzedaż na aukcji internetowej swoją działkę budowlaną. W ten sposób chciał wysondować, jaką cenę mógłby ewentualnie uzyskać na rynku za tę nieruchomość. Ostatecznie najwyższą cenę zaproponował Bogumił Bystry. Oprogramowanie wykorzystywane przez serwis aukcyjny w sposób automatyczny zamieściło na stronie internetowej serwisu aukcyjnego informację o wyniku aukcji. Ostatnia złożona w toku aukcji oferta była dla Szymona za niska. Spodziewał się on kwot znacznie wyższych. Zresztą, jak twierdzi, nie miał zamiaru sprzedawać nieruchomości – chciał tylko zorientować się, ile za nią może dostać.

Czy Bogumił stał się właścicielem nieruchomości? Jeśli nie, co powinien zrobić by się nim stać?

Barbara Bąk jest kolekcjonerką sztuki. Barbara udzieliła swojej wnuczce, 16-letniej Beacie Bąk, pełnomocnictwa do udziału w licytacji obrazu pt. „ABC” autorstwa jej ulubionego malarza: XYZ organizowanej przez dom aukcyjny Pol-Art. sp. z o.o. W treści pełnomocnictwa Barbara zastrzegła, że dokonując postępień, Beata nie może przekroczyć górnej granicy estymacji określonej w katalogu aukcyjnym tj. kwoty 30 000 zł (w ten sposób określiła maksymalną cenę, za jaką Beata może wylicytować obraz).

W trakcie aukcji toczyła się zawzięta licytacja, a cena była podbijana wielokrotnie. Ostatecznie Beata zaoferowała najwyższą cenę tj. 35 000 zł, a organizator aukcji udzielił przybicia.

Czy w opisanym stanie faktycznym doszło do skutecznego zawarcia umowy?

CD.

Po konsultacji z wnuczką, Barbara niezwłocznie potwierdziła umowę telefonicznie. Barbara uiściła cenę 35 000 zł a obraz został jej wydany.

Po dokładnych oględzinach okazało się jednak, że obraz nie jest w rzeczywistości oryginalnym dziełem pędzla XYZ, ale jego kopią. Barbara chce odzyskać zapłacone pieniądze. Poprzedni właściciel obrazu twierdzi, że nie wiedział, iż obraz nie jest oryginałem. Odmawia zwrotu pieniędzy, choć Barbara jest gotowa zwrócić mu kupione za pośrednictwem domu aukcyjnego dzieło.

Czy Barbara może w jakiś sposób odzyskać zapłacone pieniądze?

PRZETARG

Mianem przetargu określa się postępowanie mające na celu doprowadzenie do zawarcia umowy, w ramach którego **każdy z uczestników składa jedną ofertę w miejscu i w sposób wskazany przez organizatora, w inny sposób niż poprzez bezpośrednie porozumiewanie się z organizatorem** (zazwyczaj pisemnie/ w formie elektronicznej) w **terminie** przez niego wskazanym, w wyniku czego powstaje sytuacja, w której każdy uczestnik przetargu jest związany złożoną przez siebie ofertą **w sposób równoległy (jednoczesny)** w stosunku do związania pozostałych uczestników przetargu złożonymi przez nich ofertami.

Przetarg służy do zawierania **umów bardziej skomplikowanych** niż te, które są zawierane w ramach aukcji → uczestnicy przetargu **konkurują odnośnie do wielu elementów takiej umowy.**

•Okres związania ofertą złożoną w ramach przetargu

- Początek czasu związania → art. 61 KC
- Końcowy moment związania → chwila, w której została wybrana inna oferta bądź gdy przetarg został zamknięty bez wybrania którejkolwiek z ofert [chyba że w warunkach przetargu zastrzeżono inaczej](art. 70³ § 1 KC)

- Organizator ma obowiązek **niezwłocznego zawiadomienia na piśmie** uczestników przetargu o jego wyniku bądź o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru żadnej ze złożonych ofert (art. 70³ § 2 KC)



Obowiązek zawiadomienia zwycięskiego uczestnika przetargu

- art. 70³ § 3 zd. 1 KC → do ustalenia chwili zawarcia umowy w drodze przetargu należy stosować przepisy odnoszące się do przyjęcia oferty, chyba że w warunkach przetargu zostało to inaczej zastrzeżone.
- **Dopiero więc złożenie przez organizatora przetargu temu jego uczestnikowi, którego oferta została wybrana, oświadczenia o przyjęciu jego oferty będzie skutkowało zawarciem umowy.**

- **Roszczenie o zawarcie umowy** → W przypadkach, w których ważność umowy, która miała być zawarta w wyniku przetargu, zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, do zawarcia umowy dojdzie dopiero w momencie dopełnienia tych wymagań. Każdej ze stron (tj. zarówno organizatorowi przetargu, jak i uczestnikowi, którego oferta została wybrana) przysługuje w takim wypadku **roszczenie o zawarcie umowy, jeśli druga strona uchyla się od jej zawarcia** (art. 70³ § 3 zd. 2 w zw. z art. 70² § 3 KC).

WADIUM

→W **warunkach aukcji albo przetargu** można zastrzec, że przystępujący do aukcji albo przetargu powinien, pod rygorem niedopuszczenia do nich, **wpłacić organizatorowi określoną sumę albo ustanowić odpowiednie zabezpieczenie jej zapłaty (wadium)**. Zob. art. 70⁴ § 1 KC

Art. 70⁴ § 2 KC:

→Jeżeli **uczestnik** aukcji albo przetargu, mimo wyboru jego oferty, uchyla się od zawarcia umowy, której ważność zależy od spełnienia szczególnych wymagań przewidzianych w ustawie, organizator aukcji albo przetargu może:

- pobraną sumę zachować albo**
- dochodzić zaspokojenia z przedmiotu zabezpieczenia.**

→W pozostałych wypadkach zapłacone wadium **należy niezwłocznie zwrócić, a ustanowione zabezpieczenie wygasa.**

→Jeżeli **organizator** aukcji albo przetargu uchyla się od zawarcia umowy, ich uczestnik, którego oferta została wybrana, może żądać:

- zapłaty podwójnego wadium albo**
- naprawienia szkody** (jego roszczenia nie ograniczają się wówczas do tzw. ujemnego interesu umownego, lecz obejmują **wszystkie normalne następstwa niezawarcia umowy - art. 361 § 1 KC**)

UNIEWAŻNIENIE UMOWY art. 70⁵ KC

Organizator / uczestnik aukcji albo przetargu

mogą żądać unieważnienia zawartej umowy



jeżeli

NIEWAŻNOSC
WZGLĘDNA

strona tej umowy/ inny uczestnik / osoba działająca w porozumieniu z nimi
wpłynęła na wynik aukcji albo przetargu
w sposób sprzeczny z prawem lub dobrymi obyczajami

XYZ sp. z o.o. postanowiła sprzedać zorganizowaną część swojego przedsiębiorstwa. W związku z tym spółka ogłosiła „przetarg ustny” określając w ogłoszeniu m.in. czas i miejsce, w którym będzie możliwe ustne składanie ofert.

Od każdego uczestnika pobrano wadium w wysokości 5% wartości części przedsiębiorstwa ustalonej przez biegłego. Następnie, uczestnicy kolejno składali swoje oferty - oferując nabycie części przedsiębiorstwa XYZ sp. z o.o. za coraz wyższe kwoty. Ostatecznie najkorzystniejsza okazała się oferta Piotra, któremu udzielono przybicia.

Kto jest właścicielem ww. zorganizowanej części przedsiębiorstwa?

Jakie roszczenia miałby XYZ sp. z o.o. gdyby Piotr zrezygnował z zawarcia umowy po udzieleniu przybicia? Jakie roszczenia miałby Piotr, gdyby to XYZ sp. z o.o. zrezygnowała z zawarcia umowy po udzieleniu przybicia?

Spółka ABC S.A. ogłosiła przetarg na przegląd elektryczny linii kablowych i rozłączników słupowych oraz modernizację generatorów turbin wiatrowych dla farm wiatrowych spółki. Zgodnie z warunkami przetargu, o wyborze usługodawcy decydować miały głównie kryteria kosztowe. Wynagrodzenie za świadczenie usług stanowiło łącznie 80% kryterium wagi oceny. Pozostałe kryteria oceniania to warunki gwarancji (5%) i termin realizacji usługi (15%).

Jan Kowalski - przedsiębiorca, uczestnik przetargu - zapłacił jednemu z członków komisji przetargowej kwotę 7000 zł za „przychylnie spojrzenie na jego ofertę” podczas przeprowadzenia oceny ofert złożonych w ramach przetargu. Ostatecznie, oferta Jana została wybrana jako zwycięska.

Spółka ABC S.A., dowiedziawszy się o przyjęciu przez członka komisji korzyści majątkowej od Jana, domaga się unieważnienia zawartej z Janem umowy. Jan broni się twierdząc, że wręczenie korzyści nie miało rzeczywistego wpływu na ocenę komisji (jego oferta była obiektywnie najlepsza).

Oceń ważność umowy. Czy jeśli Jan ma rację (tzn. jego oferta zostałaby wybrana niezależnie od tego, czy wręczyłby pieniądze członkowi komisji czy nie) Spółka ABC S.A. mogłaby skutecznie domagać się unieważnienia umowy?