

Kazus na egzamin z prawa cywilnego na 19 czerwca 2023 r.

Czas na rozwiązanie kazusu 180 min.

Jan (wdowiec) zawarł w dniu 10 maja 2022 r. z Pawłem (rozwiedzionym), w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej objętej kw nr 100. W dniu zawarcia umowy Jan wydał Pawłowi nieruchomość w posiadanie, a Paweł zapłacił Janowi całą cenę. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do 30 grudnia 2023 r. Paweł po zapłaceniu ceny zażądał, aby Jan udzielił mu niegasnącego z chwilą śmierci, nieodwołalnego pełnomocnictwa do sprzedaży nieruchomości objętej kw nr 100. Jan udzielił mu takiego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego. Paweł wprowadził się do lokalu. W styczniu 2023 r. Jan zmarł. W chwili jego śmierci żyła jego siostra Janina, syn Jacek i małoletnia wnuczka Ewa.

Ewa była córką Justyny (zmarłej córki Jana). Justyna urodziła Ewę w swoje 17-te urodziny. Partnerem Justyny był 22-letni Eryk, który niezwłocznie po urodzeniu Ewy uznał swoje ojcostwo przed kierownikiem USC. Justyna była przy tym obecna i potwierdziła oświadczenie Eryka. Kilka miesięcy później Justyna zginęła w wypadku samochodowym, a Eryk traktował swoje ojcostwo bez entuzjazmu, więc wychowaniem Ewy zajmowała się Janina.

Jan, latem 2022 r. poinformował Janinę, że po jego śmierci ma się zająć uporządkowaniem spraw majątkowych i wskazał jej zaklejoną kopertę, w której, jak twierdził jest wszystko opisane. Janina, po śmierci Jana otworzyła kopertę i znalazła trzy jego testamenty. Udała się więc do notariusza, aby je otworzył i ogłosił oraz aby uzyskać APD na swoją rzecz. W kancelarii był też obecny Jacek.

Pierwszy testament własnoręczny, z 2020 r. brzmiał: „Powołuję do dziedziczenia po mnie moją siostrę Janinę i przeznaczam jej nieruchomość lokalową objętą kw nr 100, moje mieszkanie, samochód osobowy marki AUDI, oszczędności zgromadzone na kontach bankowych (wykaz poniżej) i zbiór monet”. Okazało się, że oprócz wymienionych w testamencie przedmiotów i pieniędzy w skład spadku wchodziło tylko wyposażenie mieszkania zajmowanego przez Jana (o niewielkiej wartości), do którego Janowi przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Drugi testament, również własnoręczny, z 2021 r. brzmiał: „Nie chcę aby cokolwiek dziedziczył po mnie syn Jacek, bo jest niegodziwy i od lat żyje z handlu narkotykami”.

Trzeci testament, z 2022 r., sporządzony został w formie aktu notarialnego i zawierał zapis zwykły na rzecz wnuczki Ewy, którego przedmiotem była nieruchomość lokalowa objęta kw nr 100.

Jacek był zdumiony, gdy usłyszał, w trakcie ogłaszania testamentów, że ojciec nic mu nie zostawił w spadku i tak to umotywował, bo Jacek od lat wspierał ojca finansowo, płacąc za jego leczenie i opłacając pobyty w sanatoriach.

Po ogłoszeniu testamentów i sporządzeniu zarejestrowanego APD na rzecz Janiny skontaktowała się z nią Eryk, który w imieniu Ewy zażądał wykonania zapisu. Do zawarcia umowy w wykonaniu zapisu doszło 8 lutego 2023 r. Nazajutrz Paweł zawarł, korzystając z udzielonego mu pełnomocnictwa, zawarł umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej objętej kw nr 100 w wykonaniu umowy przedwstępnej zawartej z Janem. W chwili zawierania tej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości figurowała wzmianka o umowie z dnia 8 lutego 2023 r. zawartej przez Janinę z Erykiem, działającym w

imieniu Ewy. Paweł, wbrew sugestiom notariusza, postanowił zlekceważyć ten fakt i uznać, że skoro zapłacił całą cenę, to umowa sprzedaży jest już tylko formalnością i własność mu się należy.

Eryk, który miał liczne długi, postanowił sprzedać nieruchomość będącą przedmiotem zapisu na rzecz Ewy, aby móc dzięki temu je spłacić. Wtedy okazało się, że w lokalu mieszka Paweł. Eryk stwierdził, że w księdze wieczystej wpisana jest Ewa, więc Paweł ma obowiązek wydać mu, jako przedstawicielowi ustawowemu Ewy, nieruchomość lokalową. Paweł odmówił opuszczenia lokalu i stwierdził, że jest jego właścicielem, powołując się na zawartą przez siebie umowę, w której działał na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Jana.

Wkrótce okazało się, że w pobliżu budynku, w którym znajdował się lokal, zostanie wybudowana stacja benzynowa, co wpłynie niekorzystnie na ceny nieruchomości położonych w okolicy. Paweł przypomniał sobie, co notariusz mówił na temat rękojmi za wady i wpisanej wzmianki o wniosku, wysłał więc w maju 2023 r. do Janiny pismo, w którym oświadczył, że skoro nie nabył własności lokalu to odstępuje od umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej objętej kw nr 100. Zażądał w nim od Janiny, jako spadkobierczyni Jana, zwrotu uiszczanej Janowi ceny i pod tym warunkiem zobowiązał się wydać jej lokal.

Czy żądanie Pawła zwrotu zapłaconej ceny za lokal przez Janinę jest zasadne?

Paweł działając na podstawie udzielonego mu przez Jana pełnomocnictwa zawarł umowę sprzedaży nieruchomości objętej kw nr 100, a następnie powołując się na wadę rzeczy (informacja o wzmiance w księdze wieczystej) złożył Janinie oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Podstawą prawną roszczenia Pawła o zwrot ceny, kierowanego do Janiny, może być art. 494 § 1 k.c. Przepis ten reguluje skutki odstąpienia od umowy wzajemnej i nawiązuje do art. 491 – art. 493 k.c., które odnoszą się do skutków niewykonania zobowiązania z umowy wzajemnej jaką jest m.in. umowa sprzedaży. Ponieważ art. 560 § 1 k.c. nie reguluje skutków odstąpienia od umowy sprzedaży z powodu wady rzeczy sprzedanej, uważa się, że skutki te należy określić na podstawie art. 494 k.c., jako przepisu ogólnego (zob. np. wyrok SA w Białymstoku z 2.10.2015 r., I ACa 460/15).

Co do zasady do rozliczeń (zwrotu spełnionych świadczeń) między stronami umowy wzajemnej po odstąpieniu od umowy nie stosuje się przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (nienależnym świadczeniu), ponieważ roszczenie o zwrot spełnionego świadczenia znajduje podstawę w art. 494 § 1 k.c. (zob. np. wyrok SA w Krakowie z 14.11.2013 r., I ACa 1098/13). Nie ma również w stanie faktycznym opisanym w kazusie zastosowania art. 575 k.c., gdyż jego hipoteza dotyczy przypadku umownego wyłączenia odpowiedzialności sprzedawcy z rękojmi za wadę prawną, co nie miało miejsca.

Aby roszczenie Pawła do Janiny powstało i mogło być dochodzone, muszą być spełnione następujące przesłanki:

I. Janina i Paweł musieliby zawrzeć umowę sprzedaży (która jest umową wzajemną) – Paweł musiałby działać na podstawie ważnego i skutecznego pełnomocnictwa, a zawarta przez niego umowa musiałaby być ważna; Janina musiałaby być spadkobierczynią Jana, a nieruchomość musiałaby

wchodzić w skład spadku po nim i umowa wykonania zapisu na rzecz Ewy nie przeniosłaby na nią własności nieruchomości,

II. rzecz sprzedana musiałaby mieć wadę prawną i wada musiałaby istnieć w chwili zawierania umowy art. 556³ k.c.,

III. strony nie mogły wyłączyć odpowiedzialności z tytułu wady na podstawie art. 558 k.c. ani sprzedawca nie jest zwolniony z odpowiedzialności na podstawie art. 557 § 1 k.c.

IV. Paweł złożył Janinie (jako spadkobiercy Jana, a więc osobie, z którą zawarł umowę) skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy – art. 560 § 1 k.c..

Ponadto roszczenie Pawła musiałoby być aktualne, wymagalne i zaskarżalne.

Ad I) Należy ustalić, czy doszło do zawarcia umowy pomiędzy Pawłem i Janiną.

Zawarcie umowy przez Pawła.

Paweł zawarł umowę sprzedaży działając na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu przez Jana przy zawarciu umowy przedwstępnej. Należy więc zbadać, czy udzielenie takiego pełnomocnictwa było dopuszczalne, czy było udzielone prawidłowo i czy pomimo śmierci Jana Paweł mógł na podstawie tego pełnomocnictwa zawrzeć umowę sprzedaży.

a) Jan i Paweł zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości objętej kw nr 100, w formie aktu notarialnego, a zatem umowa przedwstępna wywoływała tzw. silniejszy skutek (art. 390 § 2 k.c.). Jan był wdowcem, a Paweł był rozwiedziony, tak więc nie ma potrzeby analizowania art. 37 k.r.o. Po zawarciu umowy Paweł zapłacił Janowi całą cenę i zażądał udzielenia mu pełnomocnictwa, nieodwoływalnego i niegasnącego z chwilą śmierci mocodawcy.

b) Zasadą jest, że pełnomocnictwo może być w każdej chwili odwołane i gaśnie z chwilą śmierci mocodawcy. Kodeks cywilny dopuszcza jednak, aby mocodawca zrzekł się prawa do odwołania pełnomocnictwa i dopuszcza, aby w pełnomocnictwie znalazło się zastrzeżenie, że nie gaśnie ono w chwili śmierci mocodawcy (art. 101 k.c.). Jest to możliwe tylko wówczas, gdy takie odstępstwo od zasady jest uzasadnione treścią stosunku prawnego będącego podstawą pełnomocnictwa. Należy się więc zastanowić, czy umowa zawarta pomiędzy Janem a Pawłem może być uznana za taki stosunek prawny. Nie ma wątpliwości, że tak właśnie jest, gdyż umowa przedwstępna mogła wyrzucić tzw. silniejszy skutek, a zatem Paweł mógł dochodzić jej zawarcia przed sądem, a spadkobiercy Jana odziedziczyliby obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. W literaturze i orzecnictwie prezentowy jest pogląd, zgodnie z którym na mocy komentowanego przepisu pełnomocnik w razie niewygaśnięcia pełnomocnictwa z powodu śmierci mocodawcy reprezentuje spadkobierców (wyrok SN z 24.01.2008 r. I CSK 362/07).

c) Należy jeszcze zastanowić się, czy Paweł działając zarówno w imieniu Jana jak i swoim własnym nie naruszył reguł ustalonych w art. 108 k.c. Zasadą jest, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej dokonywanej w imieniu mocodawcy, chyba że w treści pełnomocnictwa dopuszczono taką możliwość albo ze względu na treść czynności prawnej nie jest możliwe pokrzywdzenie mocodawcy (naruszenie jego interesów). Z treści kazusu nie wynika, aby w pełnomocnictwie znalazło się postanowienie o tym, że Paweł może być drugą stroną czynności prawnej, ale z okoliczności udzielenia pełnomocnictwa jasno wynika, że Jan udzielił pełnomocnictwa właśnie w takim celu, zwłaszcza że Paweł spełnił już swoje świadczenie, tzn. zapłacił całą cenę.

Ponadto treść zawieranej umowy sprzedaży została określona w umowie przedwstępnej, a więc nie zachodzi możliwość naruszenia interesów mocodawcy (bo zawarcie umowy przyrzeczonej o innej treści niż określona w umowie przedwstępnej stanowiłoby wykroczenie poza zakres udzielonego pełnomocnictwa). Z uwagi na tę okoliczność Paweł zawierając umowę z samym sobą nie mógł naruszyć interesów mocodawcy.

Z treści kazusu wynika, że Paweł zawierał umowę w kancelarii notarialnej, a zatem można przyjąć, że umowa została zawarta w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Była więc ważna i powinna przenieść własność na Pawła, o ile pozostałe przesłanki zostały spełnione. Brak innych okoliczności mogących świadczyć o nieważności tej umowy (np. nie zachodziła żadna wada oświadczenia woli, umowa nie była sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego).

Janina jako spadkobierczyni Jana.

d) Jan pozostawił trzy testamenty. Z uwagi na treść kazusu i kategoryczne stwierdzenie „pozostawił testamenty” nie zachodzi konieczność analizy prawidłowości ich sporządzenia.

Pierwszy testament, holograficzny, zawierał rozrządzenia na rzecz Janiny. Sformułowanie testamentu: „i przeznaczam jej...”, po czym następowało wyliczenie kilku składników majątkowych, co mogłoby wskazywać na zapisy. Należy jednak pamiętać, że osoby niebędące prawnikami w ten sposób rozumieją powołanie kogoś do dziedziczenia, że przeznaczą takiej osobie wszystkie należące do siebie przedmioty, wchodzące w skład ich majątku (przyszłego spadku). Dlatego w razie wątpliwości należy uwzględnić regułę interpretacyjną z art. 961 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeśli wymienione składniki wyczerpują niemal cały spadek (tak jak w stanie faktycznym), to osobę wskazaną w testamencie należy uznać za spadkobiercę a nie zapisobiercę. Tak więc Janina została powołana do całości spadku jako jedyny spadkobierca.

Drugi testament zawierał stwierdzenie, które mogłoby wskazywać na wydziedziczenie Jacka, gdyż oprócz stwierdzenia, że Jan nie chce, aby syn cokolwiek dziedziczył, została jeszcze podana przyczyna takiego rozrządzenia. Należy się zatem zastanowić, czy doszło do wydziedziczenia Jacka. Jedyną przyczyną, jaka mogłaby być brana pod uwagę, to ta wskazana w art. 1008 punkt 1 k.c. Zgodnie z wymaganiami art. 1009 k.c., przyczyna wydziedziczenia powinna wynikać z testamentu. Jednak w przedstawionym stanie faktycznym nie sposób przyjąć, że Jacek postępował niegodziwie wbrew woli Jana, który korzystał ze wsparcia finansowego Jacka. Ponieważ nie została spełniona przesłanka wydziedziczenia Jacka, należy przyjąć, że drugi testament jest tzw. testamentem negatywnym, czyli Jacek nie jest powołany do spadku, ale zachowuje prawo do zachowku.

Trzeci testament zawierał jedynie zapis zwykły na rzecz wnuczki Ewy. Testament może zawierać tylko takie rozrządzenie, a fakt, że był to akt notarialny, nie przesądza o tym, że był to zapis windykacyjny, bo z treści kazusu jednoznacznie wynika, że był to zapis zwykły (art. 968 k.c.).

Wobec faktu, że dziedziczenie po Janie nastąpi na podstawie trzech testamentów należy ocenić ich wzajemną relację i należy ustalić, czy sporządzenie kolejnych testamentów, po tym, w którym do dziedziczenia została powołana Janina, nie spowodowało odwołania pierwszego z nich. Reguły interpretacyjne z art. 946 k.c. i art. 947 k.c. pozwalają stwierdzić, że skoro w dwóch kolejnych testamentach Jan nie napisał, że odwołuje pierwszy testament, to jedynie sprzeczność rozrządzeń zamieszczonych w późniejszych testamentach mogłaby wskazywać na wolę odwołania testamentu

na rzecz Janiny. W drugim testamencie, negatywnym, mowa jest jedynie o sytuacji prawnej Jacka, a trzeci testament zawiera tylko zapis zwykły jednej z wielu rzeczy wchodzących w skład spadku, więc da się to rozrządzenie pogodzić z rozrządzeniami zawartymi w pierwszym testamencie powołującym do spadku Janinę.

Wzajemna relacja testamentów pozwala przyjąć, że dziedziczenie po Janie będzie się odbywało na podstawie wszystkich trzech testamentów, a Janina odziedziczyła m.in. nieruchomość objętą kw nr 100.

Janina mogła utracić własność tej nieruchomości wykonując zapis na rzecz Ewy. Należy więc przeanalizować zawartą przez nią umowę z Erykiem reprezentującym Ewę.

Umowa mająca służyć wykonaniu zapisu zwykłego na rzecz Ewy.

e) Ocenę zawartej umowy należy zacząć od oceny skuteczności ustanowienia zapisu z uwagi na treść art. 156 k.c.

Zgodnie z art. 976 k.c. zapis rzeczy oznaczonej co do tożsamości jest bezskuteczny, jeżeli rzecz nie należy do spadku (ta przesłanka nie zachodzi) albo spadkodawca był w chwili swej śmierci zobowiązany do zbycia tej rzeczy. Wobec faktu, że przepis wyraźnie wskazuje, że miarodajną chwilą jest chwila śmierci, nie ma konieczności analizowania, czy testament został sporządzony przed czy po zawarciu umowy z Pawłem. Umowa przedwstępna nie jest wprawdzie umową zobowiązującą do przeniesienia własności, lecz umową zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży, która dopiero zobowiązuje do przeniesienia własności. Mając jednak na uwadze, że umowa sprzedaży – gdyby została zawarta – miałaby tzw. podwójny skutek (zobowiązująco-rozporządzający), należałoby przyjąć, że istniało zobowiązanie do zbycia rzeczy (tj. nieruchomości objętej kw 100). Zatem nie nastąpiło skuteczne ustanowienie zapisu na rzecz Ewy, a umowa zawarta przez Janinę z Erykiem reprezentującym Ewę jest bezwzględnie nieważna z uwagi na brak kauzy (argument z art. 156 k.c.). Analizy wymaga też możliwość reprezentowania Ewy przez Eryka.

Justyna, córka Jana, urodziła Ewę w dniu swoich 17-tych urodzin. 22-letni Eryk uznał ojcostwo przed kierownikiem USC, a Justyna potwierdziła to oświadczenie (art. 73 § 1 k.r.o.). Justyna składając to oświadczenie nie miała jednak pełnej zdolności do czynności prawnych, a zatem zgodnie z art. 77 § 2 k.r.o. mogła takiej czynności dokonać samodzielnie, ale jedynie przed sądem opiekuńczym. Wobec faktu, że oświadczenie Eryka nie zostało prawidłowo potwierdzone przez Justynę, do uznania ojcostwa nie doszło i w świetle prawa Eryk nie jest ojcem Ewy, a co za tym idzie nie jest jej przedstawicielem ustawowym i nie może jej reprezentować (art. 92 w zw. z art. 98 k.r.o.). W tej sytuacji umowa zawarta przez Janinę z Erykiem reprezentującym Ewę była bezwzględnie nieważna, nie przeniosła własności nieruchomości na Ewę i właścicielką nieruchomości nadal pozostaje Janina. Zawarcie umowy wykonującej zapis nie wymagało zgody sądu opiekuńczego na podstawie art. 101 § 3 k.r.o., ponieważ chodzi o nieodpłatne przysporzenie na rzecz małoletniego.

Ad II) W chwili zawierania przez Pawła umowy Janina nadal pozostawała właścicielką nieruchomości objętej kw nr 100. Wpis w księdze wieczystej wzmianki (dotyczącej umowy zawartej przez Janinę z Erykiem), o którym poinformował Pawła notariusz, wyłączałaby działanie rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 u.k.w.h.), ale wobec faktu, że Paweł zawierał umowę, gdy właścicielką była

nadal Janina, nie zachodzi niezgodność treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Nie ma więc potrzeby powołania się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 u.k.w.h.), gdyż Paweł nie nabył rzeczy od nieuprawnionego. Ponieważ Paweł zawarł umowę sprzedaży z osobą, która była właścicielem rzeczy, rzecz nie miała wady prawnej w chwili zawierania umowy (art. 556³ k.c.). Wada prawna polega bowiem na braku prawa własności po stronie sprzedawcy, a w analizowanym stanie faktycznym sprzedawca (Janina jako spadkobierczyni Jana) w chwili zawierania umowy była właścicielką nieruchomości objętej kw 100. Nie istniało także żadne prawo osoby trzeciej obciążające rzecz. Jak już wspomniano, zapis zwykły nieruchomości w trzecim testamencie był bezskuteczny. Nawet gdyby był skuteczny, to zapisobierca ma roszczenie do spadkobiercy o przeniesienie własności. Nie jest to więc prawo obciążające rzecz, gdyż za takie uważa się ograniczone prawa rzeczowe a wyjątkowo tylko prawa obligacyjne, jeżeli są skuteczne wobec kupującego (np. najem ze względu na art. 678 § 1 k.c.). Roszczenie o wykonanie zapisu zwykłego nie jest skuteczne wobec kupującego rzecz, będącą przedmiotem zapisu. Co najwyżej zapisobierca mógłby żądać uznania umowy sprzedaży za bezskuteczną wobec siebie na podstawie art. 59 k.c.

Ad III) Strony nie wyłączyły w umowie sprzedaży odpowiedzialności za wady, na co zezwala art. 558 § 1 k.c. Nawet gdyby jednak Janina nie była właścicielem nieruchomości objętej kw 100, lecz właścicielem nieruchomości byłaby Ewa (wskutek umowy wykonującej zapis), odpowiedzialność z rękojmi za wadę prawną sprzedanej nieruchomości byłaby wyłączona na podstawie art. 577 § 1 k.c. ze względu na wzmiankę o wniosku o wpis, o której wiedział Paweł (jako kupujący).

Ad IV) Należy też ocenić skuteczność złożonego Janinie przez Pawła oświadczenia o odstąpieniu od umowy (art. 560 § 1 k.c.).

Zgodnie z art. 77 § 3 k.c. do odstąpienia od umowy, nawet jeśli została zawarta w formie szczególnej innej niż pisemna, wymagane jest złożenie oświadczenia w formie pisemnej. Paweł dochował tej formy i brak informacji, że oświadczenie to nie dotarło do Janiny (art. 61 k.c.). Tak więc, gdyby zachodziła podstawa do odstąpienia przez Pawła od umowy, odstąpienie byłoby skuteczne. Wobec faktu, że na podstawie zawartej przez siebie umowy Paweł nabył własność nieruchomości objętej kw nr 100, odstąpienie przez niego od umowy było bezskuteczne, gdyż wada prawna, na którą się powołał, nie istniała.

Nawet gdyby istniała wada prawna, to i tak z uwagi na świadomość jej istnienia Paweł nie mógłby się na nią powołać. Roszczenie Pawła o zwrot ceny zatem nie powstało

Roszczenie Pawła, gdyby powstało, byłoby aktualne. Nie doszło do spełnienia świadczenia ani do zwolnienia Janiny z długu przez Pawła. Nie zostało złożone oświadczenie o potrąceniu.

Roszczenie Pawła, gdyby powstało, byłoby także wymagalne, gdyż Paweł wezwał Janinę do zwrotu ceny zapłaconej Janowi (art. 455 k.c.). Wymagalność roszczenia o zwrot spełnionego świadczenia w razie odstąpienia od umowy (art. 494 § 1 k.c.) nie jest oznaczona w ustawie (poza wypadkiem zwrotu świadczenia przez przedsiębiorcę na rzecz konsumenta, co wynika z art. 494 § 2 k.c., ale przepis ten nie ma zastosowania do umowy między Pawłem a Janiną), nie wynika także z właściwości tego

zobowiązania. Dlatego roszczenie takie staje się wymagalne, jeżeli dłużnik (Janina) nie spełni niezwłocznie świadczenia po otrzymaniu wezwania od wierzyciela (Pawła).

Roszczenie Pawła, gdyby powstało, przedawniałoby się na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), a termin byłby liczony od chwili, gdy Paweł (jako wierzyciel) mógł wezwać Janinę (będącą dłużniczką) do spełnienia świadczenia (art. 120 § 1 zd. 2 k.c.). Błędne jest określenie, że początek biegu terminu przedawnienia należy liczyć w takim przypadku od wymagalności roszczenia.

Roszczenie Pawła o zwrot ceny byłoby więc zaskarżalne, gdyby powstało.

Odpowiedź:

Pawłowi nie przysługuje roszczenie do Janiny o zwrot zapłaconej ceny, ponieważ nie zachodziła wada prawna sprzedanej nieruchomości, a wobec tego Paweł nie mógł odstąpić od umowy sprzedaży zawartej z Janiną (jako spadkobierczynią Jana).