

Rozdział I. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej

§ 1. Przedmiot roszczenia

Treść świadczenia głównego¹ z umowy przedwstępnej, którego dotyczy analizowane roszczenie, ujmowana jest w dwojaki sposób.

Według pierwszego poglądu świadczeniem dłużnika jest tylko złożenie własnego oświadczenia woli². Zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga wówczas odrębnego oświadczenia woli złożonego przez wierzyciela, które nie stanowi już elementu świadczenia dłużnika. Podobny pogląd reprezentowany jest także w literaturze niemieckiej³.

¹ Zakres pojęcia świadczenia głównego w ogólności jest w doktrynie przedmiotem dyskusji – por. *T. Dybowski*, w: *Z. Radwański* (red.), *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 1, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Wrocław 1981, s. 85–87; *W. Czachórski*, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 57; *A. Klein*, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Wrocław 2005, s. 40 i n.

² *E. Gniewek*, *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej*, AUWr 1983, Nr 609, *Prawo CV*, s. 74; *A. Łuszek-Zajac*, *Realizacja roszczenia o zawarcie umowy*, Warszawa 2005, s. 83–84; *A. Olejniczak*, *Głosa do wyr. SN z 14.12.1999 r.* (II CKN 624/98, Rej. 2000, Nr 7–8, s. 124); *J.A. Strzępka*, *Umowy przedwstępne w obrocie społecznym*, Warszawa 1978, s. 16; *T. Treściński*, *Skutki umowy przedwstępnej*, Pr. Sp. 2002, Nr 1, s. 49; *Cz. Żuławska*, *Kodeks cywilny*, s. 211–212; *A. Zbiegień-Turzańska*, *Kodeks cywilny*, t. 2, s. 233, a także *wyr. SN z 14.12.1999 r.* (II CKN 624/98); *wyr. SN z 15.4.2003 r.* (V CKN 74/01, Legalis); *wyr. SN z 30.5.2006 r.* (IV CSK 66/06, Legalis); *wyr. SN z 5.6.2007 r.* (I PK 356/06); *wyr. SA w Katowicach z 18.3.2010 r.* (I ACa 39/10, Legalis); *uchw. SN z 17.6.2010 r.* (III CZP 38/10); *wyr. SN z 18.8.2010 r.* (II PK 34/10); *wyr. SN z 11.8.2011 r.* (I CSK 605/10, Legalis); *wyr. SA w Szczecinie z 19.9.2012 r.* (I ACa 453/12, Legalis); *wyr. SA w Gdańsku z 29.1.2013 r.* (I ACa 776/12, Legalis); *wyr. SA w Szczecinie z 14.3.2013 r.* (I ACa 881/12, Legalis); *wyr. SN z 14.6.2013 r.* (V CSK 389/12). Podobnie, jak się wydaje, *P. Machnikowski*, *Kodeks cywilny*, s. 656, który pisząc o zawarciu umowy przyrzeczonej przez dłużnika, jak sam zaznacza, ma na myśli „nie zawarcie umowy we właściwym znaczeniu (na które składają się działania dwóch stron), ale właśnie złożenie oświadczenia woli i ewentualne inne zachowania strony zobowiązanej”.

³ Por. m.in. *N.R. Herzog*, *Der Vorvertrag*, s. 53.

Drugi pogląd zakłada natomiast, że przedmiotem świadczenia z umowy przedwstępnej jest zawsze zawarcie umowy przyrzeczonej⁴. Mamy wówczas do czynienia z jednolitym świadczeniem polegającym na zawarciu umowy przyrzeczonej. W tym przypadku oświadczenie wierzyciela stanowi element świadczenia dłużnika.

Pogląd o jedności świadczenia z umowy przedwstępnej polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej spotkał się z trafną krytyką⁵.

Konstrukcja, w ramach której świadczenie dłużnika polega na zawarciu umowy przyrzeczonej, zdaje się sztuczna. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie wystarczy bowiem oświadczenie woli samego dłużnika. Konieczne jest również oświadczenie woli wierzyciela. Trudno więc przyjmować, aby oświadczenie woli wierzyciela miało stanowić element świadczenia ze strony dłużnika.

Zwolennicy jedności świadczenia uzasadniają swoje stanowisko, odwołując się do konstrukcji współdziałania wierzyciela, w ramach której wierzyciel, składając swoje oświadczenie woli, współdziała z dłużnikiem w wykonaniu zobowiązania⁶. Konstrukcja ta nie wydaje się odpowiednia dla umowy przedwstępnej. Współdziałanie wierzyciela ma zastosowanie w tych przypadkach, gdy bez jego udziału dłużnik nie jest w stanie samodzielnie spełnić świadczenia rozumianego jako konkretne zachowanie dłużnika (np. gdy świadczenie polega na wykonaniu zabiegu medycznego, niestawiennictwo pacjenta uniemożliwia dłużnikowi podjęcie działań, do których się zobowiązał). Omawiana konstrukcja prawna nie dotyczy, jak się wydaje, sytuacji, w których dłużnik może samodzielnie podjąć wszystkie działania, do których był zobowiązany, a jedynie realizacja celu zobowiązania wymaga jeszcze dodatkowych działań po stronie wierzyciela. Wspomniane dodatkowe działania wierzyciela w żaden sposób nie warunkują dalszych działań dłużnika i pozostają zupełnie poza jego kontrolą. Z takim przypadkiem mamy do czynienia przy umowie przedwstępnej. Zachowanie dłużnika zwykle sprowadza się do złożenia określonego

⁴ M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 57 i n., oraz M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 871–872. Podobnie W. Popiołek, Kodeks cywilny, t. 1, s. 1104, oraz R. Szostak, Glosa do wyr. SN z 8.2.2008 r. (I CSK 328/07, Rej. 2010, Nr 11, s. 107). Nie do końca jasne jest w tym zakresie stanowisko M. Wrzolek-Romańczuk, która z jednej strony wskazuje, że świadczeniem z umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej, z drugiej natomiast twierdzi, iż przedmiotem zobowiązania dłużnika z umowy przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli – por. M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 22.

⁵ Por. A. Olejniczak, Glosa (II CKN 624/98), s. 123.

⁶ M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 61–62.

oświadczenia woli, do czego nie jest potrzebne współdziałanie wierzyciela. Celem złożenia tego oświadczenia woli jest doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po złożeniu przez dłużnika oświadczenia woli, już tylko realizacja wspomnianego celu zależy wyłącznie od wierzyciela, nie zaś wykonanie umowy przedwstępnej przez dłużnika.

Należy zatem przyjąć, że przedmiotem roszczenia wierzyciela z umowy przedwstępnej jest złożenie przez dłużnika określonego oświadczenia woli, a nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Dłużnik spełnia swoje świadczenie z umowy przedwstępnej z chwilą złożenia własnego oświadczenia woli skierowanego do wierzyciela. Późniejsze doprowadzenie do zawarcia umowy przyrzeczonej jest już zależne wyłącznie od zachowania drugiej strony i nie jest objęte odpowiedzialnością dłużnika. Dzięki takiej kwalifikacji prawnej można uniknąć przypadków, w których mimo pozwania dłużnika i uzyskania orzeczenia sądu zastępującego jego oświadczenie woli dłużnik może być pozwany ponownie o to samo. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy pierwotne oświadczenie dłużnika nie zostało na czas przyjęte i nie doprowadziło do zawarcia umowy przyrzeczonej⁷. Bierność wierzyciela z umowy przedwstępnej w momencie, gdy dłużnik złożył już swoje oświadczenie woli lub gdy zostało ono zastąpione orzeczeniem sądu (przy założeniu, że także w takiej sytuacji wymagane jest odrębne złożenie oświadczenia woli przez wierzyciela), powinna być równoznaczna z rezygnacją z prawa podmiotowego⁸, a nie kwalifikowana jako zwłoka wierzyciela⁹. Kwestia przymusowej realizacji roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej zostanie szerzej omówiona w dalszej części pracy.

Dla porządku należy podkreślić, że używane w niniejszej pracy sformułowanie dotyczące roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej stanowi jedynie pewne uproszczenie językowe, dowołujące się do treści art. 390 § 2 KC oraz mające na celu zapewnienie przejrzystości prezentowanych rozważań.

⁷ Por. *M. Krajewski*, Umowa przedwstępna, s. 184–185.

⁸ Tak trafnie *A. Olejniczak*, Glosa (II CKN 624/98), s. 124.

⁹ *M. Krajewski*, Umowa przedwstępna, s. 60.

§ 2. Charakter prawny roszczenia

I. Roszczenie główne

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest głównym (podstawowym) roszczeniem wierzyciela z umowy przedwstępnej¹⁰. Podobny charakter prawny ma ono także w prawie niemieckim¹¹.

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przysługuje wierzycielowi w przypadku każdej umowy przedwstępnej, a jedynie możliwość jego przymusowej realizacji uzależniona została od spełnienia dodatkowych wymogów¹².

¹⁰ Wyr. SN z 2.10.2008 r. (II CSK 212/08); wyr. SN z 10.10.2008 r. (II CSK 215/08). Zob. *E. Gniewek*, Realizacja roszczenia, s. 66; *J. Stochel*, Dochodzenie roszczeń z umowy przedwstępnej, MoP 2000, Nr 2, s. 80; *T. Treściński*, Skutki umowy przedwstępnej, s. 52. Odmienne jednak *M. Krajewski*, Umowa przedwstępna, s. 160; *A. Rembieliński*, *A. Rembielińska-Skomił*, Aktualne problemy na tle kodeksowej konstrukcji umowy przedwstępnej, SPE 1988, t. 40, s. 40; *P. Siciński*, Ujawnianie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy przedwstępnej (cz. 2), *Nieruchomości* 2006, Nr 12, s. 11 oraz *J.A. Strzępka*, Umowy przedwstępne, s. 44, których zdaniem w przypadku umowy przedwstępnej o skutku słabszym podstawowym uprawnieniem wierzyciela jest roszczenie odszkodowawcze.

¹¹ *D. Henrich*, Vorvertrag, s. 215.

¹² Szerzej na ten temat *M. Krajewski*, Umowa przedwstępna, s. 160–165 oraz powołana tam literatura i orzecznictwo. Por. także *W. Kaliński*, Jednostronne określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, KPP 2006, Nr 2, s. 393; *P. Machnikowski*, Kodeks cywilny, s. 663, oraz *tenże*, Odpowiedzialność odszkodowawcza w razie niewykonania umowy przedwstępnej, w: *J. Bieluk*, *A. Dołiwa*, *A. Malarewicz-Jakubów*, *T. Mróz* (red.), Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga Jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa, Białystok 2012, s. 548; *A. Maciąg*, Termin zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej, Pal. 2007, Nr 11–12, s. 36; *A. Olejniczak*, Kodeks cywilny, t. 3, s. 258; *W. Popiołek*, Kodeks cywilny, t. 1, s. 1105; *P. Siciński*, Ujawnianie roszczenia, cz. 2, s. 11; *T. Treściński*, Skutki umowy przedwstępnej, s. 52; *M. Wrzolek-Romańczuk*, Umowa przedwstępna, s. 96; *F. Zoll*, w: System Prawa Prywatnego, t. 6, s. 1102; *Cz. Żuławska*, Kodeks cywilny, s. 222; uchw. SN z 20.11.1961 r. (III CO 23/61); wyr. SN z 7.6.1937 r. (II C 268/37); wyr. SN z 14.12.1960 r. (II CR 1239/60); wyr. SN z 29.1.1999 r. (I CKU 86/98, Legalis); post. SN z 27.4.2012 r. (V CSK 194/11); wyr. SN z 7.5.2015 r. (III PK 124/14, Legalis). Podobnie, jak się wydaje, SN w wyr. z 30.1.2015 r. (III CSK 162/14, Legalis), a także w wyr. z 22.12.2005 r. (V CSK 19/05, Legalis), w którym uznał, że w przypadku umowy przedwstępnej o słabszym skutku „uprawnienie wierzyciela może polegać na oczekiwaniu, iż dłużnik w poczuciu lojalności zobowiązanie wykona”. Odmienne jednak, jak się wydaje, SN w wyr. z 13.2.1970 r. (III CRN 546/69) oraz w wyr. z 29.10.2004 r. (III CK 478/03, Legalis), w których uznano, że w przypadku umów przedwstępnych o słabszym skutku wierzycielowi w ogóle nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Także zdaniem *I. Karasek-Wojciechowicz*, Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią, Warszawa 2014, s. 96, pojęcie roszczenia immanentnie wiąże się z zaskarżalnością co w konsekwencji ma prowadzić do wniosku, że „pojęcie niezaskarżalnego roszczenia jest więc zbiorem pustym”.

Tylko bowiem umowa przedwstępna o tzw. silniejszym skutku daje wierzycielowi możliwość skutecznego skierowania roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na drogę sądową. W przypadku umowy o skutku słabszym uprawnienie wierzyciela do domagania się od dłużnika zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostało połączone z zapewnieniem wierzycielowi ochrony sądowej w razie odmowy spełnienia świadczenia przez dłużnika. Mamy wówczas do czynienia z przykładem roszczenia niezaskarżalnego¹³.

Najbardziej przekonujące wyjaśnienie takiego rozwiązania opiera się na koncepcji rozdzielenia długu oraz odpowiedzialności¹⁴. Dłużnik z umowy przedwstępnej o słabszym skutku pozostaje dłużnikiem zarówno co do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak i co do roszczenia odszkodowawczego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej, jednakże tylko obowiązek naprawienia szkody został połączony z odpowiedzialnością dłużnika względem wierzyciela podlegającą realizacji na drodze sądowej. W zakresie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej przyjęty przez polskiego ustawodawcę model umowy przedwstępnej o słabszym skutku zbliża się nieco do konstrukcji zobowiązania naturalnego¹⁵.

W związku z tym, że także w przypadku umowy przedwstępnej o słabszym skutku po stronie dłużnika powstaje zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej (tyle że niezaskarżalne), w razie ewentualnego pozwania dłużnika przez wierzyciela o odszkodowanie, dłużnikowi przysługuje uprawnienie do skutecznego zwolnienia się od odpowiedzialności odszkodowawczej przez zaoferowanie spełnienia świadczenia w naturze polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej¹⁶.

Analizując omawiane roszczenie na gruncie prawnoporównawczym, warto zauważyć, że nie we wszystkich systemach prawnych dopuszcza się możliwość przymusowej realizacji umowy przedwstępnej. Przykładowo, w prawie

¹³ P. Machnikowski, Swoboda umów według art. 353¹ KC (konstrukcja prawna), Warszawa 2005, s. 71, oraz P. Machnikowski, w: E. Łętowska (red.), System Prawa Prywatnego, t. 5, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2013, s. 144. Z kolei zdaniem I. Karasek-Wojciechowicz w takiej sytuacji wierzycielowi przysługuje nie roszczenie ale „niezaskarżalne uprawnienie do żądania świadczenia” – I. Karasek-Wojciechowicz, Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią, Warszawa 2014, s. 106.

¹⁴ M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 164, oraz *tenże*, Glosa do wyr. SN z 27.1.2000 r. (II CKN 707/98, OSP 2000, Nr 10, s. 488); P. Machnikowski, Swoboda umów, s. 105 i n.

¹⁵ E. Gniewek, Realizacja roszczenia, s. 67; M. Krajewski, Umowa przedwstępna zgodnie z nowelą, s. 8, oraz M. Krajewski, Glosa (II CKN 707/98, s. 488); P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 665, oraz *tenże*, Swoboda umów, s. 114.

¹⁶ Por. uwagi zawarte w rozdziale II § 1 niniejszej pracy.

niemieckim takie rozwiązanie w zasadzie nie budzi żadnych wątpliwości¹⁷. Podobnie przyjmuje się w prawie włoskim¹⁸. Natomiast niektórzy przedstawiciele doktryny, a także orzecznictwo szwajcarskie, zwłaszcza wcześniejsze, z początku ograniczali uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej do roszczeń odszkodowawczych, wykluczając tym samym przymusową realizację roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej¹⁹ (w prawie szwajcarskim od początku była to jednak kwestia dyskusyjna²⁰, natomiast obecnie zdaje się przeważać stanowisko dopuszczające przymusową realizację roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej²¹). Z kolei w prawie francuskim zdaje się przeważać stanowisko ograniczające uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej jedynie do roszczeń odszkodowawczych, a więc z wyłączeniem roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej²², chociaż w poszczególnych przypadkach kwestia ta również wydaje się dyskusyjna²³.

II. Roszczenie o wykonanie zobowiązania *in natura*

W doktrynie nie ma zgody co do tego, czy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest „pierwotnym” roszczeniem o wykonanie zobowiązania²⁴ czy też jedynie „wtórnym” roszczeniem o naprawienie szkody poprzez restytucję naturalną²⁵. Literalne brzmienie art. 390 KC nie pozwala na jednoznaczne rozstrzygnięcie tego zagadnienia.

¹⁷ H. Dilcher, Die Vollstreckung der Abgabe einer Willenserklärung, ZZZP 67 (1954), s. 210 i n.; N. Geiben, Der Vorvertrag, s. 57; D. Henrich, Vorvertrag, s. 184 i n.; N.R. Herzog, Der Vorvertrag, s. 189; P. Kues, Vereinbarungen, s. 147, oraz powołane tam orzecznictwo.

¹⁸ K. von Hase, Vertragsbindung, s. 67; D. Henrich, Vorvertrag, s. 44, 81–82.

¹⁹ E. Bucher, P. Saladin, Die verschiedenen Bedeutungsstufen, s. 187–192.

²⁰ Por. K. von Hase, Vertragsbindung, s. 63 i n., oraz D. Henrich, Vorvertrag, s. 61; P. Kues, Vereinbarungen, s. 157 oraz 163–164, wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

²¹ Szerzej na ten temat por. N.R. Herzog, Der Vorvertrag, s. 187 i n., wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

²² Por. M. Detmeier, Das einseitige, s. 148–149 oraz 156–157, a także D. Henrich, Vorvertrag, s. 23 i n., wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

²³ Por. na przykładzie przedwstępnej umowy pożyczki oraz przedwstępnej umowy ustanowienia hipoteki – D. Henrich, Vorvertrag, s. 30, wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

²⁴ P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 663, 665.

²⁵ P. Sadowski, Odszkodowanie z art. 390 § 1 KC (skutek słabszy umowy przedwstępnej), PUG 2005, Nr 4, s. 15. Podobnie F. Zoll, w: System Prawa Prywatnego, t. 6, s. 1102, który jednak podkreśla, że nie da się utrzymać „ściśłego rozdzielenia roszczeń o wykonanie zobowiązania i uprawnień wtórnych wynikających z naruszenia zobowiązania – F. Zoll, w: System Prawa Prywatnego, t. 6, s. 1114; w innym miejscu powołany Autor zdaje się jednak przyjmować pogląd zgoła przeciwny, twierdząc bardzo stanowczo, że „roszczenie o naprawienie szkody wynika z braku

Za roszczeniem odszkodowawczym mogłoby przemawiać sformułowanie art. 390 § 2 KC będące kontynuacją myśli wyrażonej w paragrafie pierwszym powołanego artykułu, dotyczącym właśnie odpowiedzialności odszkodowawczej. Zawarte w paragrafie drugim nawiązanie do paragrafu pierwszego dotyczy jednak, jak się wydaje, kontynuacji przesłanek roszczenia wierzyciela o zawarciu umowy przyrzeczonej (m.in. uchylania się przez dłużnika od zawarcia umowy), a nie reżimu prawnego, w którym to roszczenie jest osadzone.

Również charakter prawny roszczenia o zawarciu umowy nie bardzo pozwala na umiejscowienie tego roszczenia w ramach odszkodowania przez restytucję naturalną. Zgodnie z art. 363 § 1 KC restytucja naturalna ma polegać na „przywróceniu stanu poprzedniego”. Przywrócenie stanu poprzedniego oznacza powrót do stanu sprzed zdarzenia szkodzącego, a nie wykonanie zobowiązania²⁶.

W ramach odpowiedzialności kontraktowej rolę restytucji naturalnej co do zasady powinno odgrywać roszczenie o wykonanie umowy. Restytucja naturalna wydaje się w tym przypadku sztucznym zabiegiem. Omawiana konstrukcja zdecydowanie bardziej pasuje do reżimu deliktowego, w którym wierzyciel nie dysponuje roszczeniem o wykonanie zobowiązania²⁷.

Ponadto kwalifikacja roszczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej jako roszczenia odszkodowawczego w ramach restytucji naturalnej byłaby trudna do pogodzenia z ustawowym ograniczeniem odpowiedzialności dłużnika do granic ujemnego interesu umowy.

Przeciwno uznaniu roszczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej za roszczenie odszkodowawcze przemawia także wykładnia historyczna. W pierwotnym brzmieniu art. 390 § 3 zdanie drugie KC wyraźnie odróżniono roszczenie o zawarciu umowy przyrzeczonej od roszczenia o naprawienie szkody. Wydaje się, że nowelizacja tego przepisu dokonana w 2003 r. miała na celu jedynie rozszerzenie zakresu zastosowania reguły przedawnienia wyrażonej w powołanym przepisie, nie zaś istotną zmianę kwalifikacji prawnej roszczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej.

Przedstawione argumenty zdają się przemawiać za kwalifikacją roszczenia o zawarciu umowy przyrzeczonej jako uprawnienia do żądania spełnie-

należytego wykonania zobowiązania może opiewać jedynie na świadczenie w pieniądzu” – *F. Zoll*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 6, s. 1163.

²⁶ Odmienne *F. Zoll*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 6, s. 1102, którego zdaniem sformułowanie „przywrócenie stanu poprzedniego”, zawarte w art. 363 § 1 KC, „nie powinno być wykładane dosłownie”.

²⁷ *F. Zoll*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 6, s. 1019.

nia świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej a nie jako roszczenia odszkodowawczego w ramach restytucji naturalnej.

Według ogólnych reguł prawa cywilnego możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania w terminie nie jest uzależniona od spełnienia żadnych dodatkowych przesłanek, w szczególności takich, jak wina dłużnika czy szkoda grożąca uprawionemu²⁸. W tym kontekście regulacja umowy przedwstępnej, uzależniająca uprawnienie wierzyciela do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej od uprzedniego uchylania się przez dłużnika od wykonania umowy przedwstępnej²⁹, wydaje się być regulacją szczególną, bardziej restrykcyjną.

III. Roszczenie majątkowe, niepieniężne

Zgodnie z art. 390 § 3 KC roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej ulega przedawnieniu. Wskazywałoby to na majątkowy charakter tego roszczenia, gdyż według art. 117 KC reżimowi przedawnienia poddane są właśnie roszczenia majątkowe³⁰. Wydaje się jednak, że kwalifikacja prawna omawianego roszczenia będzie w tym zakresie zależała od charakteru roszczeń wynikających z umowy przyrzeczonej³¹. Co do zasady zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej będzie miało charakter majątkowy. Nie można jednak wykluczyć przypadków, w których z uwagi na niemajątkowy charakter roszczenia z umowy przyrzeczonej taki sam charakter prawny należałoby przypisać roszczeniu z umowy przedwstępnej.

²⁸ I. Karasek-Wojciechowicz, Roszczenie o wykonanie zobowiązania, s. 145; T. Pajor, Odpowiedzialność dłużnika za niewykonanie zobowiązania, Warszawa 1982, s. 38; F. Zoll, w: System Prawa Prywatnego, t. 6, s. 1114.

²⁹ Por. uwagi zawarte w § 3 pkt II niniejszego rozdziału.

³⁰ Tak M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 154; A. Maziarz, Kilka uwag dotyczących wpisów i wykreśleń praw i roszczeń osobistych z działu III księgi wieczystej, Rej. 2012, Nr 7–8, s. 88.

³¹ E. Gniewek, Z problematyki prawnej umów przedwstępnych, NP 1970, Nr 7–8, s. 1048, oraz A. Luszpak-Zajac, Realizacja roszczenia, s. 86; T. Pałdyna, Przedawnienie w polskim prawie cywilnym, Warszawa 2012, s. 213. Por. też A. Oleszko, Pytania i odpowiedzi, Rej. 1996, Nr 10, s. 156. W podobnym kierunku wypowiedział się także SN, wyrażając ogólny pogląd, że „umowa przedwstępna nie ma rozbudowanej charakterystyki własnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą” – uchw. SN z 9.12.2010 r. (III CZP 104/10) oraz wyr. SN z 30.1.2013 r. (V CSK 80/12, Legalis). Także w uchw. SN(7) z 17.11.1981 r. (III CZP 12/81) SN w ogólności stwierdził, że przy ocenie majątkowego charakteru roszczenia należy brać pod uwagę cel realizowany przez to roszczenie.

Gdy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej ma charakter majątkowy, mogą powstać wątpliwości, w jaki sposób ustalić wartość tego roszczenia. Wydaje się, że o wartości roszczenia co do zasady przesądza wartość świadczeń z umowy przyrzeczonej. Jak trafnie się bowiem zauważa, umowa przedwstępna zapewnia wierzycielowi ekspektatywę praw wynikających z umowy przyrzeczonej³².

Niezależnie od przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej roszczenie o zawarcie tej umowy nie ma charakteru pieniężnego³³. Dzięki temu może ono być zabezpieczone zastrzeżeniem kary umownej³⁴.

IV. Podzielność świadczenia

W doktrynie dominuje pogląd o niepodzielności świadczenia z umowy przedwstępnej³⁵, choć nie ma już zgody co do tego, czy świadczenie to polega na zawarciu określonej umowy czy jedynie na złożeniu przez dłużnika oświadczenia woli będącego elementem tej umowy³⁶. W konsekwencji odmawia się możliwości stosowania w tym przypadku art. 450 KC. Z kolei w orzecznictwie można doszukać się wypowiedzi sugerujących podzielność świadczenia z umowy przedwstępnej³⁷.

Kategoryczne twierdzenie o niepodzielności świadczenia z umowy przedwstępnej wydaje się jednak dyskusyjne. Wzajemna relacja między umową przedwstepną a umową przyrzeczoną może uzasadniać sięganie na gruncie umowy przedwstępnej do pewnych rozwiązań dotyczących umowy przyrzeczonej, zwłaszcza wobec niezwykle ubogiej regulacji prawnej poświęconej umowie przedwstępnej³⁸. Jeżeli zatem świadczenie z umowy przyrzeczonej jest

³² E. Gniewek, Z problematyki, s. 1047.

³³ Wyr. SN z 25.3.2004 r. (II CK 116/03, Legalis); wyr. SA w Poznaniu z 5.5.2010 r. (I ACa 316/10, Legalis); post. SN z 23.11.2011 r. (IV CSK 123/11, Legalis); wyr. SA w Poznaniu z 21.10.2014 r. (I ACa 528/14). R. Szostak, Glosa (I CSK 328/07), s. 110; D. Wajda, Umowa przedwstępna, s. 156.

³⁴ Wyr. SN z 25.3.2004 r. (II CK 116/03, Legalis); D. Wajda, Umowa przedwstępna, s. 156; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 50.

³⁵ S. Kowalski, Zastrzeżenie kary umownej w umowie przedwstępnej, *Rej.* 2003, Nr 1, s. 94–95; M. Krajewski, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 899; A. Łusznak-Zajac, *Realizacja roszczenia*, s. 140; W. Popiołek, *Kodeks cywilny*, t. 1, s. 1101.

³⁶ Por. M. Krajewski, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 883–884.

³⁷ Por. wyr. SN z 16.12.2005 r. (III CK 344/05, Legalis).

³⁸ Por. w szczególności uchw. SN z 9.12.2010 r. (III CZP 104/10) oraz wyr. SN z 30.1.2013 r. (V CSK 80/12, Legalis) – w powołanych orzeczeniach SN trafnie zauważył, że umowa przedwstępna „reguluje interesy stron na przedpolu umowy przyrzeczonej”, co oznacza, iż „umowa

świadczeniem podzielnym, to nie widać, jak się wydaje, żadnych przeszkód, aby regulację zawartą w art. 450 KC zastosować także do umowy przedwstępnej³⁹. Przy takim założeniu wierzyciel nie mógłby odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej, w ramach której dłużnik zaoferowałby jedynie część świadczenia, chyba że przyjęcie takiego świadczenia naruszałoby uzasadniony interes wierzyciela. W pozostałym zakresie wierzyciel mógłby dochodzić od dłużnika zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej pozostałej części świadczenia⁴⁰.

Niezależnie od reprezentowanego poglądu co do podzielności bądź niepodzielności świadczenia z umowy przedwstępnej według modelu ustawowego, wydaje się, że w każdym przypadku strony umowy przedwstępnej mogą według własnej woli ukształtować to świadczenie jako podzielne bądź nie⁴¹. Przykładowo, w umowie przedwstępnej nabycia określonej liczby udziałów w spółce z o.o. strony mogą zastrzec, że jej wykonanie może następować częściami, przez kolejne nabywanie poszczególnych „pakietów” udziałów.

V. Osobisty charakter

Charakterystyczną cechą roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej jest to, że dotyczy ono świadczenia, które ze względu na swój charakter (właściwość) co do zasady powinno być spełnione przez dłużnika osobiście. Należy przez to rozumieć, że o ile strony w umowie przedwstępnej nie postanowiły inaczej⁴², dłużnik nie może w wykonaniu umowy przedwstępnej podstawić innej osoby, która we własnym imieniu zawarłaby z wierzycielem umowę przyrzeczoną⁴³. Podobne stanowisko reprezentowane jest w doktrynie niemieck-

przedwstępna nie ma własnej, rozbudowanej charakterystyki prawnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą”. Podobnie *M. Trzebiatowski*, Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej a dopuszczalność modyfikacji umowy przedwstępnej, *Glosa* 2014, Nr 3, s. 17.

³⁹ Por. wyr. SN z 16.12.2005 r. (III CK 344/05, Legalis) – w sprawie rozstrzygniętej tym wyrokiem strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży dwóch działek – w związku z tym, że między stronami doszło do nabycia tylko jednej z działek, sąd drugiej instancji uznał, że „umowa przedwstępna została wykonana tylko częściowo (...) i w tym zakresie zobowiązanie wygasło”. Pogląd ten nie został zakwestionowany przez SN, co pozwala sądzić, że sąd ten również zaaprobował konstrukcję częściowego spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej.

⁴⁰ *J. Grykiel*, w: *M. Gutowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 2016, s. 1443.

⁴¹ Por. *A. Klein*, *Elementy zobowiązaniowego*, s. 84.

⁴² Wyr. SA w Warszawie z 28.2.2002 r. (I ACa 942/01). Podobnie *A. Oleszko*, *Księgi wieczyste. Zagadnienia prawne*, Kraków 1996, s. 177.

⁴³ *M. Krajewski*, *Umowa przedwstępna*, s. 136–137, oraz *M. Krajewski*, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 898; *R. Szostak*, *Glosa* (I CSK 328/07), s. 111; *Cz. Żuławska*, *Kodeks cywilny*, s. 212.

kiej⁴⁴. Nie oznacza to konieczności kaźdoczesnego osobistego stawiennictwa dłużnika do zawarcia umowy przyrzeczonej. Co do zasady dłużnik ma przecież prawo zawrzeć umowę przyrzeczoną przez przedstawiciela⁴⁵. Strony mogą jednak inaczej uregulować tę kwestię w umowie przedwstępnej, wprowadzając np. wymóg, aby przy zawarciu umowy przyrzeczonej strony były reprezentowane przez konkretne osoby.

Osobisty charakter świadczenia wynikającego z umowy przedwstępnej z reguły wyklucza również możliwość swobodnego rozporządzania przez wierzyciela roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej. O ile więc strony umowy przedwstępnej nie postanowiły inaczej (np. dopuszczając możliwość wskazania przez jedną ze stron innego podmiotu, który zawrze umowę przyrzeczoną⁴⁶), wierzyciel nie ma prawa swobodnego dysponowania swoim roszczeniem o zawarcie umowy przyrzeczonej przez przelanie przysługujących mu uprawnień na osoby trzecie⁴⁷. Dotyczy to zwłaszcza umów przedwstępnych dwustronnie zobowiązujących⁴⁸. Z uwagi na naturę zobowiązania z umowy przedwstępnej dwustronnie zobowiązującej w każdym przypadku przelew

Odmienne jednak, jak się wydaje, wyr. SN z 8.2.2008 r. (I CSK 328/07), w którym SN dopuścił możliwość spełnienia świadczenia przez osobę trzecią, stwierdzając, że „jeżeli strony nie zastrzegły w umowie przedwstępnej osobistego spełnienia świadczenia przez dłużnika, to wierzyciel z takiej umowy nie może odmówić przyjęcia świadczenia z niej wynikającego, zaoferowanego przez osobę trzecią tylko wtedy, gdy chce ona złożyć takie samo oświadczenie woli, do jakiego był zobowiązany dłużnik”.

⁴⁴ D. Henrich, Vorvertrag, s. 220.

⁴⁵ M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 137, oraz M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 898; A. Łuszkak-Zajac, Realizacja roszczenia, s. 139; R. Szostak, Glosa (I CSK 328/07), s. 111.

⁴⁶ Wyr. SA w Warszawie z 28.2.2002 r. (I ACa 942/01); wyr. SN z 9.2.2012 r. (III CSK 179/11, Legalis); wyr. SN z 24.4.2014 r. (III CSK 319/13, Legalis). Podobnie, na gruncie prawa niemieckiego, D. Henrich, Vorvertrag, s. 220.

⁴⁷ Wyr. SA w Warszawie z 28.2.2002 r. (I ACa 942/01). Podobnie W. Kocot, Odpowiedzialność przedkontraktowa, Warszawa 2013, s. 267; A. Łuszkak-Zajac, Realizacja roszczenia, s. 96; A. Oleszko, Księgi wieczyste, s. 177; W. Popiołek, Kodeks cywilny, t. 1, s. 1103; K. Zawada, w: A. Olejniczak (red.), System Prawa Prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2014, s. 1342. Odmienne stanowisko zajął jednak SN w wyr. z 9.5.2000 r. (IV CKN 955/00), w którym, orzekając na przykładzie przedwstępnej umowy sprzedaży użytkownika wieczystego, sformułowano ogólną tezę, że „roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej może być przedmiotem przelewu”.

⁴⁸ Por. M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 91, oraz M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 931–932; A. Łuszkak-Zajac, Realizacja roszczenia, s. 96; A. Oleszko, Księgi wieczyste, s. 177.

wierzytelności z umowy przedwstępnej musi być połączony z jednoczesnym przejęciem długu⁴⁹.

Nie przekonuje natomiast stanowisko całkowicie wykluczające możliwość przelewu wierzytelności o zawarcie umowy przyrzeczonej w przypadku umów przedwstępnych jednostronnie zobowiązujących, nawet za zgodą dłużnika. Zdaniem jego zwolenników za takim rozwiązaniem ma przemawiać właściwość zobowiązania z umowy przedwstępnej, która sprawia, że zmiana wierzyciela skutkowałaby zawsze zmianą tożsamości zobowiązania⁵⁰. W kwestii dopuszczalności przelewu wierzytelności z uwagi na właściwość zobowiązania nie widać istotnych różnic między jednostronnie zobowiązującą umową przedwstępną a docelową umową wzajemną dotyczącą przeniesienia danego przedmiotu majątkowego czy ustanowienia prawa do korzystania z tego przedmiotu⁵¹. Co więcej, jeżeli dopuszcza się przelew wierzytelności w przypadku umowy przedwstępnej dwustronnie zobowiązującej, o ile oczywiście jednocześnie nastąpi także przejęcie długu, to tym bardziej nie ma uzasadnienia dla ograniczeń w tym zakresie w odniesieniu do umów przedwstępnych jednostronnie zobowiązujących.

Za dopuszczalnością przelewu przemawia również okoliczność, że ani w doktrynie⁵², ani w orzecznictwie⁵³ nie kwestionuje się możliwości zawarcia umowy przedwstępnej na rzecz osoby trzeciej. Także w obcych ustawodawstwach, w tym w prawie niemieckim⁵⁴, szwajcarskim⁵⁵ czy włoskim⁵⁶, możli-

⁴⁹ M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 91; A. Oleszko, Pytania i odpowiedzi (1996), s. 156; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 87–88, a także wyr. SA w Warszawie z 28.2.2002 r. (I ACa 942/01). Podobnie G. Karaszewski, w: J. Ciszewski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2014, s. 656. Wyr. SA w Katowicach z 14.1.2000 r. (I ACa 914/99).

⁵⁰ P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 658. Por. także M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 92–94 – w późniejszej publikacji Autor ten zdaje się jednak zajmować bardziej liberalne stanowisko, uznaje bowiem, że przelew jest dopuszczalny za zgodą dłużnika – por. M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 931–932.

⁵¹ Por. J. Mojak, Obrót wierzytelnościami, Warszawa 2012, s. 40–42.

⁵² Por. W. Kaliński, Jednostronne określenie terminu, s. 389 i n.; W. Kocot, Odpowiedzialność przedkontraktowa, s. 252; M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 895; A. Kubas, Umowa na rzecz osoby trzeciej, Warszawa–Kraków 1976, s. 57–60; P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 657; A. Olejniczak, Kodeks cywilny, t. 3, s. 246; W. Popiołek, Kodeks cywilny, t. 1, s. 1096–1097; Z. Radwański, w: Z. Radwański (red.), System prawa cywilnego, t. 3, cz. 1, s. 410; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 19–20; Cz. Żuławska, Kodeks cywilny, s. 210.

⁵³ Wyr. SA w Katowicach z 14.1.2000 r. (I ACa 914/99); wyr. SN z 15.10.2009 r. (I CSK 84/09). Podobnie wyr. SA w Krakowie z 9.3.2016 r. (I ACa 1703/15).

⁵⁴ K. von Hase, Vertragsbindung, s. 171 i n.; D. Henrich, Vorvertrag, s. 80, oraz N.R. Herzog, Der Vorvertrag, s. 68, wraz z powołaną tam literaturą.

wość zawarcia umowy przedwstępnej na korzyść osoby trzeciej nie jest kwestionowana. Z punktu widzenia skutków prawnych, polegających na zawarciu umowy przyrzeczonej przez inny podmiot niż strona umowy przedwstępnej, jest to konstrukcja prawna zbliżona do przelewu.

Ponadto, wykluczenie możliwości przelewu roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, nawet za zgodą dłużnika, w nieuzasadniony sposób ogranicza swobodę stron. Jednocześnie nie wskazuje się żadnych wartości, których ochrona miałaby przemawiać za takim ograniczeniem. W praktyce dość często zawierane są umowy przedwstępne, w których strony z góry zastrzegają możliwość podstawienia w miejsce jednej z nich podmiotu trzeciego⁵⁷. Podobną prawidłowość obserwuje się również w obcych systemach prawnych⁵⁸. Dotyczy to np. przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości zawierających klauzule pozwalające jednej ze stron na przeniesienie praw z umowy na rzecz innej spółki z grupy kapitałowej, do której ta strona należy.

Przedstawione argumenty pozwalają na przyjęcie wniosku, że w przypadku umów przedwstępnych jednostronnie zobowiązujących możliwy jest przelew roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Z uwagi na właściwość zobowiązania, którego wykonanie polega na zawarciu umowy z konkretnym podmiotem, wymaga on jednak zgody dłużnika⁵⁹.

Ograniczenia w rozporządzaniu wierzytelnością z umowy przedwstępnej nie dotyczą przypadków sukcesji uniwersalnej, chyba że umowa przyrzeczona jest ściśle związana z konkretną osobą i nie może zostać zawarta z jej następcą prawnym⁶⁰. Zatem w razie śmierci dłużnika obowiązek wykonania umowy przedwstępnej co do zasady przechodzi na jego spadkobierców⁶¹. Analogiczne

⁵⁵ E. Bucher, P. Saladin, Die verschiedenen Bedeutungsstufen, s. 169; D. Henrich, Vorvertrag, s. 60; P. Kues, Vereinbarungen, s. 125.

⁵⁶ D. Henrich, Vorvertrag, s. 48.

⁵⁷ Por. wyr. SA w Katowicach z 14.1.2000 r. (I ACa 914/99), w którym dodatkowo zastrzeżono, że „do ważności postanowienia umowy przedwstępnej w części odnoszącej się do spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej konieczne było bądź imienne określenie tej osoby, bądź wskazanie takich cech lub okoliczności, które w przyszłości pozwoliłyby tę osobę zindywidualizować”.

⁵⁸ Por. na przykładzie prawa niemieckiego N. Geiben, Der Vorvertrag, s. 56; D. Henrich, Vorvertrag, s. 48–49 (na przykładzie prawa włoskiego).

⁵⁹ A. Olejniczak, Kodeks cywilny, t. 3, s. 248–249; A. Oleszko, Pytania i odpowiedzi, 1996, s. 156. Nie do końca jasne stanowisk w tym zakresie prezentuje J. Mojak, Obrót wierzytelnościami, s. 37, 40.

⁶⁰ Podobnie, na przykładzie prawa niemieckiego, D. Henrich, Vorvertrag, s. 220–221, a także N.R. Herzog, Der Vorvertrag, s. 225.

⁶¹ Wyr. SN z 9.8.1962 r. (II CR 379/62); wyr. SA w Warszawie z 8.11.2005 r. (VI ACa 499/05); uchw. SN z 17.6.2010 r. (III CZP 38/10) oraz P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 658; M. Paz-

skutki wywoła sukcesja uniwersalna w ramach szeroko pojętych zmian podmiotowych związanych z restrukturyzacją jednostek organizacyjnych, w tym łączenia oraz podziału takich jednostek.

VI. Szczególny tryb realizacji

Szczególnym rozwiązaniem prawnym dotyczącym roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej jest możliwość doprowadzenia do jego zastępczego wykonania przez sąd. Jak już wspomniano, roszczenie to ma charakter niepieniężny, zatem w braku regulacji szczególnych podlegałoby przymusowemu wykonaniu zgodnie z przepisami o egzekucji świadczeń niepieniężnych. Nie dawałoby to jednak wierzycielowi gwarancji zaspokojenia roszczenia w naturze.

Wychodząc naprzeciw potrzebom praktyki, polski ustawodawca postanowił, że prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie (art. 64 KC). Jednakże możliwość doprowadzenia do zastępczego wykonania umowy przedwstępnej przysługuje wierzycielowi wyłącznie w przypadku umowy przedwstępnej o tzw. silniejszym skutku.

VII. Pozostałe cechy

Roszczenie terminowe. Dość osobliwą konstrukcją prawną zastosowaną przez polskiego ustawodawcę jest powiązanie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej nie tylko z terminem przedawnienia, lecz także z terminem zawitym. Zgodnie z art. 389 § 2 KC, jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Brak możliwości żądania zawarcia umowy przyrzeczonej jest w tym przypadku zgodnie rozumiany jako wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej wskutek upływu terminu zawitego⁶².

dan, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, Warszawa 2013, s. 773; E. Skowrońska-Bocian, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga czwarta. Spadki, Warszawa 2011, s. 27. Odmienne jednak M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 97; A. Łuszczyk-Zajac, Realizacja roszczenia, s. 97.

⁶² W. Kaliński, Jednostronne określenie terminu, s. 398–399; M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 897; P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 660; D. Wajda, Umowa przedwstępna, s. 138.

Roszczenie wierzyciela z umowy przedwstępnej o zawarcie umowy przyrzeczonej, jak każde inne uprawnienie cywilnoprawne będące elementem prawa podmiotowego, podlega kontroli z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego (art. 5 KC)⁶³.

§ 3. Przesłanki realizacji roszczenia

I. Nadejście terminu spełnienia świadczenia

Uprawnienie wierzyciela do żądania od dłużnika zawarcia umowy przyrzeczonej uzależnione jest w pierwszej kolejności od nadejścia terminu wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej. Z uwagi na fakt, że zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej ma charakter terminowy, nie ma konieczności wzywania dłużnika do spełnienia świadczenia zgodnie z art. 455 KC⁶⁴.

Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie przedwstępnej⁶⁵, wówczas prawo (uprawnienie kształtujące)⁶⁶ do wyznaczenia tego terminu przysługuje wierzycielowi (art. 389 § 2 KC). Jednakże gdy wierzyciel nie uczyni tego w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, wówczas przysługujące mu roszczenia wygasają (art. 389 § 2 *in fine* KC)⁶⁷.

⁶³ F. Błahuta, w: Z. Resich (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, Warszawa 1972, s. 931; M. Lemkowski, Czynności prawne, s. 159; Z. Radwański, System prawa cywilnego, t. 3, cz. 1, s. 415; J.A. Strzępka, Umowy przedwstępne, s. 39; T. Treściński, Skutki umowy przedwstępnej, s. 53; M. Trzebiatowski, Uchylenie się, s. 8; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 105. Por. też wyr. SA w Katowicach z 2.4.2014 r. (I ACa 56/14) oraz wyr. SA w Krakowie z 27.4.2015 r. (I ACa 874/14, Legalis).

⁶⁴ Por. W. Kaliński, Jednostronne określenie terminu, s. 398; M. Krajewski, Umowa przedwstępna, s. 118, oraz M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 892; P. Machnikowski, Kodeks cywilny, s. 664; A. Maciąg, Termin zawarcia, s. 32; J. Stochel, Dochodzenie roszczeń, s. 79; D. Wajda, Umowa przedwstępna, s. 133; M. Wrzolek-Romańczuk, Umowa przedwstępna, s. 43, oraz wyr. SN z 15.4.2003 r. (V CKN 74/01, Legalis). Odmienne E. Gniewek, Realizacja roszczenia, s. 73; Z. Radwański, System prawa cywilnego, t. 3, cz. 1, s. 413.

⁶⁵ Szerzej na temat terminu zawarcia umowy przyrzeczonej oraz sposobu jego wyznaczenia por. M. Krajewski, Rodzaje terminów w umowie przedwstępnej, PPH 2011, Nr 11, s. 31–35 – kontrowersyjny wydaje się jednak pogląd, zgodnie z którym „określenie terminu spełnienia świadczenia przez odniesienie go do warunku jest całkowicie możliwe, i wyznaczony w ten sposób termin jest terminem spełnienia świadczenia, nawet gdy nie wiadomo, do jakiej daty warunek ma się spełnić” – M. Krajewski, Rodzaje terminów, s. 33–34.

⁶⁶ P. Machnikowski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 161.

⁶⁷ W. Kaliński, Jednostronne określenie terminu, s. 398–399; M. Krajewski, w: System Prawa Prywatnego, t. 5, s. 897; A. Maciąg, Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużników z umowy