

Wprowadzenie

Umowa przedwstępna jest bardzo dogodnym instrumentem prawnym pozwalającym uprawnionemu na uzyskanie od kontrahenta wiążącego zobowiązania zawarcia w przyszłości umowy o określonej treści.

Konstrukcja prawna umowy przedwstępnej znana jest wielu obcym ustawodawstwom, wśród których można wymienić chociażby prawo niemieckie, austriackie, szwajcarskie, francuskie, hiszpańskie, portugalskie czy włoskie. W jednych systemach prawnych przewidziano odrębne przepisy poświęcone umowie przedwstępnej (prawo szwajcarskie¹, prawo austriackie², prawo włoskie³), w innych natomiast ogólna dopuszczalność umowy przedwstępnej wywodzona jest albo ze szczegółowych rozwiązań poświęconych danemu typowi umowy (prawo francuskie⁴, prawo hiszpańskie⁵), albo też z ogólnej zasady swobody umów (prawo niemieckie)⁶. Są także systemy prawne,

¹ Por. m.in. art. 22 OR – szerzej na ten temat *E. Bucher, P. Saladin*, Die verschiedenen Bedeutungsstufen des Vorfertrages, Berner Festgabe zum Schweizerischen Juristentag 1979, Nr 21, s. 169–195, oraz *N.R. Herzog*, Der Vorvertrag im schweizerischen und deutschen Schuldrecht, Zürich 1999, *passim*. Specyfika prawa szwajcarskiego polega na tym, że w poszczególnych kantonach można zauważyć istotny wpływ, odpowiednio, prawa niemieckiego, francuskiego czy włoskiego, co rzutuje m.in. na kształt poszczególnych rozwiązań prawnych dotyczących umowy przedwstępnej – por. *D. Henrich*, Vorvertrag, Optionsvertrag, Vorrechtsvertrag, Berlin–Tübingen 1965, s. 60.

² Por. § 936 ABGB – szerzej na ten temat *F. Gschnitzer, H. Klang* (red.), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlicher Gesetzbuch, Bd. IV/1, Wien 1968, § 936, oraz *K. von Hase*, Vertragsbindung durch Vorvertrag, Berlin 1999, s. 60.

³ Por. art. 1351 CC – szerzej na ten temat *K. von Hase*, Vertragsbindung, s. 66 i n., oraz *D. Henrich*, Vorvertrag, s. 41 i n., wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem.

⁴ Przykładowo, w prawie francuskim koncepcja umowy przedwstępnej wywodzona jest z art. 1589 KN, regulującego przyrzeczenie umowy sprzedaży – por. m.in. *M. Detmeier*, Das einseitige and das beiderseitige Kaufvertragsversprechen – Bedeutung und Funktion der Kaufvorverträge im französischen Recht, Köln 1999, s. 145, oraz *D. Henrich*, Vorvertrag, s. 20 i n., wraz z powołaną tam literaturą i orzecznictwem, a także *A. Olejniczak*, Charakter prawny porozumień przygotowujących zawarcie umowy w prawie francuskim, PNUŚ 1992, Nr 16, s. 101–115.

⁵ Por. art. 1451 hiszpańskiego kodeksu cywilnego, regulujący przyrzeczenie umowy sprzedaży.

⁶ Tak m.in. w prawie niemieckim – por. *N. Geiben*, Der Vorvertrag im Internationalen Privatrecht, Frankfurt/M. 2007, s. 43 i n.; *K. von Hase*, Vertragsbindung, s. 23 oraz 71 i n.; *N.R. Herzog*, Der Vorvertrag, *passim*; *P. Kues*, Vereinbarungen im Vorfeld eines Vertrages. Eine rechtsvergleichende Arbeit zum deutschen und schweizerischen Recht, Konstanz 1994, s. 126. W prawie szwajcarskim także wskazuje się, że nawet w braku wyraźnej podstawy ustawowej dopuszczal-

w których konstrukcja umowy przedwstępnej jest co do zasady kwestionowana (prawo angielskie⁷). Z uwagi na istotne różnice pomiędzy rozwiązaniami prawnymi umowy przedwstępnej przyjętymi w poszczególnych krajach kwestie prawnoporównawcze zostały uwzględnione w niniejszej pracy jedynie w ograniczonym zakresie, głównie w celu przedstawienia szerszego kontekstu szczegółowych zagadnień dotyczących rodzimego ustawodawstwa.

Posłużenie się umową przedwstępną może wynikać zarówno z okoliczności obiektywnych, jak i subiektywnych⁸. Zawarcie umowy przyrzeczonej jest bowiem w danych okolicznościach albo niemożliwe z uwagi na brak możliwości dopełnienia określonych wymogów prawnych (np. dochowania przewidzianej prawem formy czy uzyskania zgody właściwego organu) albo z różnych przyczyn strony postanowiły odłożyć w czasie zawarcie umowy definitywnej⁹.

Umowie przedwstępnej poświęcono w Kodeksie cywilnym zaledwie dwa artykuły (art. 389 i 390 KC). Regulacja prawna jest w tej kwestii dość lakoniczna, a na dodatek mało precyzyjna¹⁰. Nawet ostatnia nowelizacja Kodeksu cywilnego dotycząca przepisów o umowie przedwstępnej¹¹ nie usunęła wszystkich wątpliwości zgłaszanych wcześniej w doktrynie i w orzecznictwie. Dotyczy to m.in. charakteru prawnego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, katalogu przesłanek warunkujących silniejszy skutek umowy przedwstępnej, dopuszczalności zastrzeżenia świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej czy też zakresu zastosowania szczególnej regulacji dotyczącej terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej.

Dodatkową komplikację przy analizie poszczególnych zagadnień związanych z umową przedwstępną stanowi fakt, że umowa ta nie ma rozbudowanej charaktery-

ność umów przedwstępnych wynikałaby z ogólnej zasady swobody umów – por. *N.R. Herzog*, *Der Vorvertrag*, s. 19; *P. Kues*, *Vereinbarungen*, s. 165.

⁷ *N. Geiben*, *Der Vorvertrag*, s. 78; *P. Giliker*, *Pre-contractual liability in English and French Law*, London–New York 2002, s. 31 i n.; *D. Henrich*, *Vorvertrag*, s. 69.

⁸ *E. Jurgielaniec*, *Klauzule umowne w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości, cz. I – zadatek*, *Nieruchomości* 2013, Nr 6, s. 4; *M. Krajewski*, *Umowa przedwstępna zgodnie z nowelą do kodeksu cywilnego*, *PPH* 2003, Nr 6, s. 5; *A. Olejniczak*, w: *A. Kidyba* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część ogólna*, Warszawa 2010, s. 244; *G. Rudnicki*, w: *S. Rudnicki* (red.), *Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 1996, s. 358; *D. Wajda*, *Umowa przedwstępna dotycząca zakupu nieruchomości*, Warszawa 2013, s. 81; *M. Wrzolek-Romańczuk*, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 15; *Cz. Żuławska*, w: *J. Gudowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, cz. 1, *Zobowiązania*, Warszawa 2013 (aktualizacja *R. Trzaskowski*), s. 210–211; wyr. SA w Katowicach z 18.3.2010 r. (I ACa 39/10, Legalis).

⁹ Podobnie *D. Henrich*, *Vorvertrag*, s. 48 oraz 114–115.

¹⁰ *Z. Truskiewicz*, *Umowa przedwstępna*, Glosa do wyr. SN z 21.1.2010 r. (I CSK 239/09, PS 2011, Nr 6, s. 126).

¹¹ Ustawa z 14.2.2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408).

styki własnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą¹².

Nie ma także pełnej jasności co do dopuszczalności oraz zakresu zastosowania do umowy przedwstępnej uprawnień przewidzianych w części ogólnej Kodeksu cywilnego, w części ogólnej zobowiązań oraz w przepisach szczególnych. Dotyczy to zwłaszcza uprawnienia uregulowanego w art. 59 KC, skargi pauliańskiej oraz uprawnień związanych z wpisem roszczenia do księgi wieczystej.

Powyższe okoliczności sprawiają, że umowa przedwstępna wciąż wywołuje wiele kontrowersji. Zapewne z tego właśnie powodu jest ona przedmiotem analizy dokonywanej przez wielu autorów¹³ oraz niezwykle często trafia na wokandę, czego przykładem są wyjątkowo liczne wypowiedzi SN oraz sądów niższych instancji. Szczególnym zainteresowaniem cieszy się szeroko pojęta problematyka niewykonania oraz nienależytego wykonania umowy przedwstępnej.

Przedmiotem niniejszego opracowania jest próba syntetycznego ujęcia katalogu uprawnień przysługujących wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej przez dłużnika. Zakres rozprawy obejmuje nie tylko uprawnienia wynikające z samej umowy przedwstępnej, ale również uprawnienia przyznane wierzycielowi na podstawie przepisów szczególnych, w tym uprawnienia uregulowane w art. 59 KC, w przepisach o skardze pauliańskiej czy związane z wpisem roszczenia do księgi wieczystej, a także uprawnienia pozwalające na wygaszenie stosunku umownego oraz uprawnienia związane z rozliczeniami stron na wypadek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Podstawowym celem badawczym jest ustalenie, czy i ewentualnie w jakim zakresie uprawnienia te różnią się od odpowiednich uprawnień przysługujących wierzycielom z innych umów.

W ramach analizy uwzględniono wszystkie cztery postaci niewykonania zobowiązania tj.: 1) zwłokę, 2) opóźnienie, 3) niemożliwość świadczenia powstałą wskutek okoliczności, za które dłużnik odpowiada, oraz 4) niemożliwość świadczenia spowodowaną okolicznościami, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Ponieważ przypadki nienależytego wykonania zobowiązania tworzą co do zasady katalog otwarty¹⁴, w pracy uwzględniono jedynie przykładowe zachowania dłużnika kwalifikowane jako nienależyte wykonanie umowy.

¹² Por. uchw. SN z 9.12.2010 r. (III CZP 104/10, OSNC 2011, Nr 7–8, poz. 79) oraz wyr. SN z 30.1.2013 r. (V CSK 80/12, Legalis).

¹³ Por. m.in. *M. Krajewski*, w: *E. Łętowska* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 5, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2013, s. 869 i n., oraz *M. Krajewski*, Umowa przedwstępna, Warszawa 2002, *passim*; *P. Machnikowski*, w: *E. Gniewek*, *P. Machnikowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2013, s. 657–669; *A. Olejniczak*, Kodeks cywilny, t. 3, s. 244–266; *W. Popiołek*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 1, Warszawa 2013, s. 1094–1100; *M. Wrzolek-Romańczuk*, Umowa przedwstępna; *A. Zbiegień-Turzańska*, w: *K. Osajda* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, Warszawa 2013, s. 227–242.

¹⁴ *F. Zoll*, w: *A. Olejniczak* (red.), System Prawa Prywatnego, t. 6, Prawo zobowiązań – część ogólna, Warszawa 2014, s. 1137, 1152.

W rozdziale I omówiono główne roszczenie wierzyciela z umowy przedwstępnej sprowadzające się do możliwości żądania od dłużnika zawarcia umowy przyrzeczonej.

Drugi rozdział poświęcono analizie roszczenia o naprawienie szkody wyrządzonej wierzycielowi uchylaniem się przez dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Rozdział III dotyczy niezwykle kontrowersyjnego zagadnienia dopuszczalności zastrzeżenia w umowie przedwstępnej świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej. Ocenie poddano m.in. charakter prawny takich zastrzeżeń oraz zakres swobody stron w jego określaniu, a także uprawnienia wierzyciela dotyczące przymusowej realizacji takich zastrzeżeń.

Kolejne trzy rozdziały, tj. rozdział IV, V i VI, obejmują analizę uprawnień związanych z rozszerzeniem skuteczności umowy przedwstępnej na osoby trzecie. W tym zakresie uwzględniono m.in. dopuszczalność skorzystania przez wierzyciela z ochrony przewidzianej w art. 59 KC, możliwość skorzystania przez wierzyciela ze skargi pauliańskiej, a także skutki prawne wynikające z wpisu roszczenia z umowy przedwstępnej do księgi wieczyste.

W rozdziałach VII i VIII przedstawiono uprawnienia umożliwiające wierzycielowi zakończenie węzła obligacyjnego wynikającego z umowy przedwstępnej, w tym uprawnienie do odmowy przyjęcia świadczenia zaoferowanego przez dłużnika oraz uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Ostatni, dziewiąty rozdział, zawiera syntetyczne ujęcie różnych uprawnień przysługujących wierzycielowi w związku z rozliczeniem świadczeń spełnionych na poczet umowy przyrzeczonej, a także przeciwstawnych uprawnień dłużnika uwzględnianych w ramach omawianych rozliczeń.

Obserwacja praktyki obrotu cywilnoprawnego oraz analiza wypowiedzi orzecznictwa w przedmiocie umów przedwstępnych pozwala na postawienie tezy, że znakomita większość umów przedwstępnych dotyczy szeroko pojętego obrotu nieruchomościami. W literaturze trafnie zaobserwowano, że umowa przedwstępna stosunkowo często zastępuje w tym obszarze umowę docelową o skutku jedynie zobowiązującym do przeniesienia określonego prawa¹⁵. Zawieranie umów przedwstępnych stało się już powszechną praktyką, podczas gdy umowa o skutku jedynie zobowiązującym należy raczej do wyjątków. Z tego właśnie względu wiele kwestii poruszanych w niniejszej pracy będzie przedstawianych na przykładach zaczerpniętych z praktyki obrotu nieruchomościami.

Poznań, luty 2017

Jarosław Grykiel

¹⁵ M. Krajewski, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 5, s. 871; M. Lemkowski, w: J. Grykiel, M. Lemkowski, *Czynności prawne. Art. 56–81 KC Komentarz*, Warszawa 2010, s. 70; J. Matys, *Problematyka umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami*, w: J. Bieluk, A. Doliwa, A. Malarewicz-Jakubów, T. Mróz (red.), *Z zagadnień prawa rolnego, cywilnego i samorządu terytorialnego. Księga Jubileuszowa Profesora Stanisława Prutisa*, Białystok 2012, s. 574; A. Rembélińska-Skomił, *Umowa przedwstępna a umowa o przeniesienie własności (nieruchomości)*, NP 1988, Nr 7–8, s. 44.