



Rejent * rok 10 * nr 7-8(111-112)
lipiec-sierpień 2000 r.

Glosa

do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r. II CKN 624/98*

Zwłoka zobowiązanego z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej może być uznana za niewykonanie umowy w rozumieniu art. 390 § 1 k.c.

I. Glosowany wyrok Sądu Najwyższego dotyczy problematyki umowy przedwstępnej. Orzeczenie zostało wydane na tle stanu faktycznego określonego bardzo ogólnie, co stanowi poważne ograniczenie dla glosatora. Jednocześnie wyróżniona w publikacji teza orzeczenia nie odpowiada treści zawartej w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego¹.

Dnia 9 kwietnia 1992 r. małżonkowie R. oraz małżonkowie M. zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, przy czym w umowie tej małżonkowie R. zobowiązali się do sprzedaży swojej nieruchomości, a małżonkowie M. do jej zakupu za cenę 58 000 zł do końca lipca 1992 r. Umowa przedwstępna zawierała dodatkowe zastrzeżenia umowne: małżonkowie M. przekazali małżonkom R. kwotę 23 000 zł tytułem zadatku oraz postanowiono, że małżonkowie M. zapłacą małżon-

* OSNC 2000, poz. 120.

¹ W tezie orzeczenia opublikowanego w zbiorze orzeczeń OSN 2000, poz. 120 błędnie wskazano art. 390 § 1 k.c. zamiast 394 § 1 k.c., powołanego przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku (s. 91 zbioru orzeczeń).

kom R. do dnia 31 maja 1992 r. kwotę 22 000 zł oraz do końca lipca 1992 r. kwotę 18 500 zł, przy czym umowa przeniesienia własności nieruchomości zostanie sporządzona w formie aktu notarialnego z chwilą wpłacenia przez małżonków M. do końca lipca 1992 r. ostatniej raty w kwocie 18 500 zł.

Małżonkowie M. nie dotrzyмали terminu zapłaty kwoty 22 000 zł, nawet po przedłużeniu go na ich wniosek o 3 tygodnie. W dniu 24 lipca 1992 r. małżonkowie R. przesłali oświadczenie o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu zadatku.

Powództwo małżonków M. o zwrot zadatku zostało oddalone w postępowaniu przed sądami obu instancji. Również Sąd Najwyższy oddalił kasację, przy czym kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała analiza przepisów art. 389-390, 394, 477, 483 § 1, 487 § 2 i 491 § 1 k.c.

II. Umowa przedwstępna uważana jest za podstawowy instrument naszego prawa w zakresie organizowania procesu kontraktowania w przyszłości (*pactum de contrahendo*). Zgodnie z treścią art. 389 k.c., strona lub strony umowy przedwstępnej mogą zobowiązać się do świadczenia polegającego na zawarciu oznaczonej umowy, a więc do złożenia stosownych oświadczeń woli. Umowa przedwstępna ma charakter przygotowawczy i trzeba ją odróżnić od umowy umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Nie zawsze jest to łatwe. Np. Sąd Najwyższy słusznie przyjął, że doszło do definitywnej sprzedaży przyczepy kempingowej, gdy cena i termin wykonania umowy zostały ustalone, a nabywca uiścił tytułem przedpłaty całą cenę sprzedaży². Z kolei nieformalne umowy o przeniesienie własności nieruchomości są kwalifikowane jako umowy przedwstępne³. Z przedstawionego w glosowanym orzeczeniu stanu faktycznego wyraźnie wynika, że zamiarem stron było zawarcie umowy przedwstępnej. Spełnione zostały także warunki ważności takiej umowy, określone przez art. 389 k.c.: wskazano istotne postanowienia przyrzekanej umowy oraz termin jej zawarcia. Umowa przedwstępna zawarta przez małżonków M. i małżonków R. była umową dwustronnie zobowiązującą, zawierającą zarówno zobowiązanie do sprzedaży, jak i zobowiązanie do zakupu nieruchomości. Często strony umów przedwstępnych wzbogacają

² Orzeczenie SN z dnia 26.10.1984 r., OSN 1985, poz. 87.

³ Por. J. Skąpski, *Glosa do orzeczenia SN z dnia 30.05.1957 r.*, OSPiKA 1958, poz. 226.

ich treść o dodatkowe zastrzeżenia umowne, zwłaszcza w postaci kar umownych, warunku i zadatku. Taka sytuacja miała miejsce w analizowanej sprawie. Małżonkowie R. uzależnili skuteczność swojego przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości od zapłaty przez kontrahentów określonych kwot pieniężnych w określonych terminach, natomiast małżonkowie M. wzmocnili swoje przyrzeczenie zakupu nieruchomości przez wręczenie zadatku (art. 394 k.c.). Taka interpretacja ustalonego przez sądy stanu faktycznego wydaje się trafna, gdyż trudno przyjąć, że zamiarem stron było także uzależnienie przyrzeczenia zakupu od zapłaty wskazanych kwot, skoro małżonkowie M. równocześnie wręczyli zadatek.

Uzasadnienie glosowanego wyroku zawiera rozważania nad stosunkiem umów przedwstępnych do umów wzajemnych. W toku analizy Sąd Najwyższy zakwestionował zarzut kasacji, iż „umowy przedwstępne są umowami wzajemnymi, a zwłoka w zapłacie ceny sprzedaży, uzgodnionej w umowie przedwstępnej z zastrzeżeniem zadatku na wypadek jej niewykonania, nie uprawnia wierzyciela – przed terminem zastrzeżonym do zawarcia umowy przyrzeczonej – do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku”. Zdaniem Sądu Najwyższego, w umowie przedwstępnej brak dwóch swoistych cech umów wzajemnych: zawarcia umowy *obligandi causa* oraz ekonomicznej ekwiwalentności świadczeń, rozumianej w sensie subiektywnym. Sąd Najwyższy uważa, że uznanie umowy przedwstępnej za umowę wzajemną byłoby równoznaczne – z uwagi na skomplikowaną procedurę odstępowania od umowy (art. 491 § 1 k.c.) – z udzieleniem daleko idącej ochrony niesolidnemu kontrahentowi.

Brak jednoznacznych ustaleń w doktrynie i orzecznictwie co do pojmowania, a zwłaszcza co do zakresu obowiązywania zasady kauzalności czynności prawnych. Do niedawna zagadnienie kauzalności umów przedwstępnych nie było w ogóle przedmiotem pogłębionych analiz⁴. Dopiero M. Krajewski w monografii poświęconej umowom przedwstępnym dokonał dość wszechstronnej analizy tego złożonego problemu⁵. Trafnie zauważył,

⁴ Często rozważania sprowadzały się do oceny *causae* umowy przyrzekanej. Bardzo trafny wywód, odrzucający możliwość poszukiwania w treści umowy przygotowawczej uzasadnienia prawnego dla kontraktu przyznanego, przedstawił A. K o c h, *Umowa wyłączonej koncesji handlowej w eksporcie*, Poznań 1982, s. 211-212.

⁵ M. K r a j e w s k i, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2000, s. 35-49.

że kluczowe znaczenie ma udzielenie odpowiedzi na pytanie o przysparzający charakter umów przedwstępnych. Po ciekawej analizie M. Krajewski uznaje przysparzający charakter tych umów⁶. Ten pogląd wydaje się dość oczywisty, gdy uważamy, że o przysporzeniu decyduje powstanie dowolnego prawa podmiotowego (lub zwolnienie z obowiązku) po stronie innego podmiotu, aniżeli dokonujący czynności. Pamiętać jednak należy, że czynności przysparzające wyróżnia się wyłącznie z uwagi na doniosłość oceny prawnej podstawy przysporzeń. W literaturze i orzecznictwie upowszechnił się pogląd, że dokonujemy tej oceny analizując treść czynności prawnej⁷, ewentualnie motywy bezpośrednio z treścią związane⁸. Taka analiza przysporzeń możliwa jest wyłącznie w stosunku do czynności, które realizują oznaczony, zakładany przez strony cel gospodarczy i bezpośrednio do tego celu zmierzają. Tylko wówczas uzasadnienie prawne przysporzenia może nie być obojętne, z uwagi na hierarchię wartości realizowaną przez obowiązujący system prawny. Podczas oceny uwzględnia się wyłącznie typowy dla danej czynności prawnej „najbliższy cel gospodarczy przysporzenia, odzwierciedlający istotę gospodarczą danej czynności prawnej”⁹. Uważam więc, że pojęcie czynności przysparzających jest użyteczne dla stosowania prawa tylko wówczas, gdy jego zakresem obejmujemy czynności, które – wywołując zmianę majątkową – realizują jednocześnie cel gospodarczy założony przez kontrahentów. Tym samym, poza zakresem tego pojęcia powinny znaleźć się te czynności, które stwarzają co prawda nową, korzystną dla podmiotu (podmiotów) sytuację prawną, ale nie są instrumentem prawnym, przy pomocy którego zostanie ów cel gospodarczy zrealizowany. Podzielam stanowisko S. Grzybowskiego, że o charakterze przysparzającym czynności prawnej powinien decydować fakt, że **bezpośrednio** prowadzi ona do zmian w pozycjach majątkowych podmiotów¹⁰. Także W. Czachórski twierdzi, że do istotnych znamion czynności przy-

⁶ M. Krajewski, *op. cit.*, s. 35-38.

⁷ Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1997, s. 193

⁸ S. Grzybowski, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, Wrocław 1985, s. 505.

⁹ A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1970, s. 232.

¹⁰ S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 501-503. Jako przykład czynności zobowiązujących, które dopiero mogą stać się podstawą przysporzeń, ale same takiej właściwości nie mają, wymienia S. Grzybowski odpłatne zlecenie i odpłatną umowę rachunku bankowego.

sparzającej „należy to, iż są one wprost skierowane na wywołanie przysporzenia na rzecz innej osoby”¹¹. Tymczasem skorzystanie przez kontrahentów z umowy przedwstępnej oznacza, że z pewnych względów rezygnują oni z osiągnięcia przysporzenia w sposób bezpośredni i zamierzają doprowadzić do tego celu w przyszłości, wiążąc się najpierw umową określającą co najmniej treść i termin kontraktu przyzrzanego. Nie tylko umowa przedwstępna, ale także inne umowy przygotowujące zawarcie umów w przyszłości, nazywane często umowami organizacyjnymi, takie np. jak umowa ramowa, nie powinny być kwalifikowane jako umowy przysparzające, gdyż nie mają na celu dokonania przysporzenia w sposób bezpośredni¹².

Odrzucenie charakteru przysparzającego umów przedwstępnych rozstrzyga problem kauzalności tych umów. Jeżeli kontrakt zobowiązujący nie prowadzi wprost do zmiany majątkowej, realizującej zakładany cel gospodarczy, to nie jest zasadne pytanie o podstawę prawną przysporzenia. Także Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu, odmawiając umowie przedwstępnej charakteru wzajemnego, stwierdza, że „...umowa przedwstępna wymyka się z tradycyjnych schematów, w jakie ujmowane jest zagadnienie kauzalności”, gdyż „Strona, zobowiązując się do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie ma na uwadze doraźnego przysporzenia w postaci uzyskania takiego zobowiązania drugiej strony. Celem jej działania są dopiero przyszłe korzyści, wynikające z zawarcia umowy przyrzeczonej”. Skoro nie mamy do czynienia z bezpośrednim przysporzeniem, nie jest, moim zdaniem, uprawnione pytanie o *causam* umowy przedwstępnej. Jest ono przedwczesne i opóźnienie oceny nie zagraża interesom, które chroni zasada kauzalności. Ustawodawca może uzależnić, i najczęściej tak czyni, skuteczność czynności prawnej od istnienia uzasadnienia prawnego kontraktu definitywnego.

III. Sąd Najwyższy bardzo słusznie zwraca uwagę na kłopoty, jakie powoduje korzystanie z tradycyjnej siatki pojęciowej prawa cywilnego. Trzeba opowiedzieć się za takim definiowaniem klasycznych narzędzi

¹¹ W. C z a c h ó r s k i, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, wyd. IV, Warszawa 1983, s. 23.

¹² Natomiast realizuje w sposób bezpośredni założony cel gospodarczy umowa opcyjna, jeżeli rozumieć ją jako definitywną umowę nienazwaną, zawieraną w ramach swobody umów obligacyjnych (art. 353¹ k.c.).

cywilnoprawnych, które pozwoli czynić z nich użytek w intensywnie zmieniającej się rzeczywistości społeczno-ekonomicznej. Unikniemy sytuacji, gdy konieczne byłoby zaprzestanie posługiwania się pewnymi elementami tego nadzwyczaj bogatego instrumentarium. Doskonałym przykładem jest tu rozważana w glosowanym orzeczeniu kwestia wzajemnego charakteru umów przedwstępnych.

W doktrynie i orzecznictwie dominuje koncepcja, że subiektywnie rozumiana ekwiwalentność świadczeń pozwala zakwalifikować umowę jako kontrakt wzajemny¹³. Jednak coraz częściej formułowana jest teza, że konstytutywną cechą umowy wzajemnej jest ustalenie umową takiej więzi między świadczeniami, że jedno świadczenie jest zależne od drugiego: każdy zobowiązuje się dlatego i z tym zastrzeżeniem, że otrzyma świadczenie od drugiej strony (*do ut des*)¹⁴. Ten pogląd wspiera Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu, jednak wydaje się, że nie formułuje na tej podstawie żadnych dalej idących wniosków. W szczególności nie wypowiada się w kwestii zakresu zastosowania pojęcia umów wzajemnych, a problem istnieje. Zagadnienie wzajemnego charakteru umów przedwstępnych było podnoszone w doktrynie i orzecznictwie¹⁵, ale nie zostały dokonane żadne jednoznaczne ustalenia. Najpełniej wypowiedział się M. Krajewski, który jednak swoją odmowę uznania umów przedwstępnych za kontrakty wzajemne opiera na tezie o jedności świadczenia stron umowy przedwstępnej. Uważa on, że nie można mówić o świadczeniach wzajemnych, skoro strony umowy przedwstępnej zobowiązały się do „wspólnego spełnienia jednego świadczenia – zawarcia umowy przyrzeczonej”¹⁶. Nie podzielam tego stanowiska. Pogląd o jedności świadczenia, gdy każda ze stron przyjęła na siebie określony dług, wydaje mi się całkowicie sztuczny i poważnie utrudniający analizę złożonej sytuacji prawnej. Czy należy kwalifikować jako

¹³ Zob. uchwała SN z dnia 22.10.1987 r. III CZP 55/87, OSN 1989, nr 6, poz. 90 oraz W. P o p i o ł e k, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1999, s.1175 i cytowane tam piśmiennictwo.

¹⁴ Tak Z. R a d w a Ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz.1, Wrocław 1981, s. 372 oraz t e g o ż, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 1998, s. 112.

¹⁵ Za wzajemnym charakterem umowy przedwstępnej wypowiada się L. D o m a Ń s k i, *Instytucje kodeksu zobowiązań*, Warszawa 1936, s. 309 oraz Sąd Najwyższy w uchwale (7) z dnia 7.01.1967 r. III CZP 32/66, OSN 1969, poz. 97.

¹⁶ M. K r a j e w s k i, *op. cit.*, s. 53.

zwłokę wierzyciela bierność uprawnionego z tytułu umowy przedwstępnej, gdy jego kontrahent złoży stosowne oświadczenie woli¹⁷? Moim zdaniem mamy do czynienia z rezygnacją z prawa podmiotowego (umowa przedwstępna jednostronnie zobowiązująca) albo ze zwłoką dłużnika (umowa przedwstępna dwustronnie zobowiązująca). Uważam, że istota problemu leży w konieczności dostosowania pojęcia umowy wzajemnej do różnorodnych więzi umownych we współczesnym obrocie gospodarczym. Dlatego za najtrafniejszą tezę uznaję pogląd, iż o wzajemności kontraktu przesądza wzajemne uzależnienie świadczeń, a dla oceny rozstrzygające znaczenie ma wspólny zamiar stron. „Strony mogą na podstawie zasady swobody umów ustanowić jako wzajemne dowolne świadczenia, byleby umowa mieściła się jeszcze w ramach odpłatnych czynności prawnych, do których zawsze należą umowy wzajemne”¹⁸. Konsekwencją sformułowanej wcześniej tezy, że umowy przedwstępne nie są czynnościami przysparzającymi, jest odmowa uznania ich za czynności odpłatne i wzajemne¹⁹.

Szkoda jednak, że w dokonanej analizie Sąd Najwyższy nie zwrócił uwagi na reperkusje, jakie powstałyby w razie uznania umowy przedwstępnej za umowę wzajemną, gdy przyrzeczenie zawarcia umowy jednej strony okaże się prawnie nieskuteczne. Podstawowym skutkiem wzajemności kontraktu jest nieważność, gdy chociaż jedno z zobowiązań okaże się z jakichkolwiek powodów nieskuteczne (art. 58 § 3 k.c.). Zważywszy stan faktyczny w rozpoznawanej sprawie, kwestia ta miała fundamentalne znaczenie dla stron. Tymczasem z uzasadnienia głosowanego orzeczenia wynika, że ocena wzajemności umowy przedwstępnej została dokonana zwłaszcza z uwzględnieniem treści art. 491 § 1 k.c. Zwrócono uwagę, że odmowa uznania wzajemnego charakteru umowy przedwstępnej pozwala uniknąć zastosowania art. 491 § 1 k.c., który przewiduje „skomplikowaną i pochłaniającą sporo czasu procedurę odstępowania od tego rodzaju umów”.

¹⁷ Jw., s. 60.

¹⁸ Z. Radwański, *Zobowiązania...*, s. 112; por. także, W. Czachórski, *op. cit.*, s. 183; S. Grzybowski, *op. cit.*, s. 500; W. Popiołek, *op. cit.*, s. 1175-1176. Odmienne: R. Longchamps, *Zobowiązania*, Poznań 1948, s. 566 oraz A. Szpunar, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, Wrocław 1976, s. 391.

¹⁹ Sądzę jednak, że natura jednostronnie zobowiązującej umowy przedwstępnej nie stoi na przeszkodzie temu, aby kontrahenci nadali jej charakter czynności odpłatnej i wzajemnej, a tym samym doprowadzili do przysporzenia *obligandi causa*.

Wskazanie w tym miejscu na ową konsekwencję jest dlatego zaskakujące, że przecież przepisy prawne określające skutki zawarcia umowy zobowiązującej, połączonej z wręczeniem zadatku – a właśnie taka umowa została zawarta przez małżonków M. i małżonków R. – stanowią niewątpliwie *lex specialis* w stosunku do uregulowania skutków zwłoki dłużnika z umowy wzajemnej (art. 491 § 1 k.c.). Brzmienie przepisu art. 394 § 1 k.c. w dosłowny sposób nawiązuje do treści art. 491 § 1 k.c., uchylając obowiązek wyznaczenia dodatkowego terminu dla odstąpienia od umowy, przy zawieraniu której wręczono zadatek. W rozpoznawanej sprawie, bez względu na to, czy umowa przedwstępna zostanie uznana za wzajemną, czy też odmówimy jej tej właściwości, dla oceny uprawnienia wierzyciela do odstąpienia od umowy znajdzie zastosowanie art. 394 § 1 k.c.

IV. Sąd Najwyższy, rozważając konsekwencje prawne zawarcia umowy przedwstępnej wzmocnionej wręczeniem zadatku oraz „dodatkowymi zastrzeżeniami, które dotyczą sposobu i terminu zapłaty ceny sprzedaży”, stwierdza, że niewykonaniem umowy, o którym traktuje art. 394 § 1 k.c., może być także „uchylanie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.). Zdaniem Sądu Najwyższego, taka sytuacja występuje w analizowanym stanie faktycznym: małżonkowie M. nie zapłacili małżonkom R. „w uzgodnionym terminie – poprzedzającym zawarcie umowy przyrzeczonej – ustalonej kolejnej części ceny sprzedaży. Uchylenie się od wykonania tego dodatkowego zastrzeżenia umownego w istocie jest – jak już podkreślono – niewykonaniem umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.”. Sąd Najwyższy argumentuje nadto, że przeciwne stanowisko premiowałoby niesolidnego kontrahenta.

Powyższy tok rozumowania budzi zastrzeżenia. Nie ulega wątpliwości, że zastosowanie art. 394 § 1 k.c. w analizowanej sprawie odnosi się do niewykonania przez małżonków M. umowy przedwstępnej. Świadczenie z umowy przedwstępnej ogranicza się zawsze do zawarcia umowy i obejmuje tym samym złożenie oświadczenia woli. Tylko w ten sposób można wykonać umowę przedwstępną. Nie jest prawidłowe kwalifikowanie niezapłacenia określonej sumy pieniędzy jako niewykonanie umowy przedwstępnej. Taki bowiem obowiązek z umowy przedwstępnej nie wynika! Natomiast niewątpliwie brak złożonego w uzgodnionym terminie oświadczenia o zakupie nieruchomości stanowi naruszenie zobowiązania do kon-

traktowania określonego umową przedwstępną i naraża niesolidnych dłużników na odpowiedzialność kontraktową. Przesłanki i zasady tej odpowiedzialności określa zazwyczaj art. 471 k.c. Jednak dla umowy przedwstępnej konieczne stało się zamieszczenie w kodeksie cywilnym szczególnej regulacji, obejmującej w ograniczonym zakresie odpowiedzialność odszkodowawczą (art. 390 § 1 k.c.) oraz swoistą sankcję w postaci umożliwienia wierzycielowi dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Jeżeli przy tak określonej przez system prawny odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej zachodzi nadto konieczność uwzględnienia przepisów o zadatku (art. 390 § 1 k.c.), wówczas po stronie wierzyciela powstaje sytuacja prawna, na którą składają się:

– możliwość odstąpienia od niewykonanej przez dłużnika umowy przedwstępnej i zachowania zadatku, który stanowi substytut odszkodowania z tytułu niewykonania zobowiązania (art. 394 § 1 k.c.),

albo

– możliwość rezygnacji z uprawnienia do odstąpienia od umowy, określonego w art. 394 § 1 k.c., i dochodzenie roszczeń przewidzianych w art. 390 § 1 k.c. i w art. 390 § 2 k.c. (w tym ostatnim wypadku, jeżeli są spełnione przesłanki określone tym przepisem).

Dopiero takie ujęcie relacji między umową przedwstępną a zadatkiem pozwala zauważyć, że określenie charakteru prawnego zapłaty ustalonych umową kwot pieniężnych wymaga przeprowadzenia innych zabiegów kwalifikacyjnych. Zawarta między stronami umowa nie nakłada bowiem obowiązku zapłaty ceny na żadną ze stron. Zanim kontrahenci nie zwiążą się definitywną umową sprzedaży, na żadnym z nich nie może ciążyć obowiązek zapłaty ceny. Taki obowiązek świadczenia może kreować wyłącznie kontrakt definitywny, określając termin zapłaty nawet przed terminem wykonania świadczenia niepieniężnego.

Umowa przedwstępna tym różni się od najbardziej ramowych postaci umów definitywnych, że nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy definitywnej, która taki cel będzie realizować. Dlatego właśnie niedopuszczalne jest kwalifikowanie jakichkolwiek kwot, które zostały lub miały zostać uiszczone przez stronę przed zawarciem umowy sprzedaży, jako ceny sprzedaży. Nie jest uprawnione twierdzenie, że z zawartej umowy

– która umową sprzedaży nie była – taki obowiązek wynikał. Natomiast korzystając ze swobody kontraktowania strony umowy przedwstępnej mogą uzależnić przyrzeczenie zawarcia umowy w przyszłości np. od zapłaty określonej kwoty przez stronę, która zamierza dokonać zakupu rzeczy. Termin dla wykonania tej zapłaty będzie określony terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, o ile strony nie oznaczą krótszego okresu dla jego realizacji. Zgodnie z wyrażonym zamiarem stron, zapłacone kwoty nie będą stanowiły zadatku (nie zostaną wpłacone przy zawieraniu umowy), ale po zawarciu umowy definitywnej zostaną zaliczone na poczet należnego świadczenia pieniężnego. Gdyby jednak umowa definitywna nie została zawarta, to dokonane zapłaty podlegają zwrotowi.

Jeżeli zatem jedna ze stron umowy przedwstępnej przyrzeka zawrzeć umowę definitywną w określonym terminie, o ile jej kontrahent, także w oznaczonym terminie, zapłaci pewną sumę pieniężną lub nawet kwotę równą ustalonej w umowie przedwstępnej cenie dla kontraktu przyznanego – wówczas mamy do czynienia z wprowadzeniem do umowy przedwstępnej warunku zawieszającego dla przyrzeczenia zawarcia umowy. Jeżeli nie ziści się zdarzenie przyszłe i niepewne, od którego jedna ze stron uzależniła swoje zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, to jej kontrahent nie będzie mieć uprawnienia do żądania zawarcia umowy (brak skuteczności zobowiązania zaciągniętego umową przedwstępną – art. 89 k.c.). W analizowanej sprawie warunek taki został sformułowany dla przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości przez małżonków R. Skoro w terminie oznaczonym *ad quem* nie zostały zapłacone kwoty określone klauzulą umowy, to konsekwencją jest nieskuteczność przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości zawartego w umowie przedwstępnej. Dopuszczalność zastrzegania warunków w umowach przedwstępnych nigdy nie była kwestionowana²⁰. Stosowania warunków w umowach przedwstępnych nie ogranicza art. 157 k.c., który wyłącza możliwość warunkowego przenoszenia prawa własności nieruchomości. Pewna rozbieżność poglądów powstała na tle oceny charakteru prawnego klauzuli umowy przedwstępnej, uzależniającej jej wejście w życie od udzielenia zezwolenia na zakup przyzycznej nieruchomości

²⁰ Por. W. P o p i o ł e k, *op. cit.*, s. 880; Z. R a d w a Ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 414; Cz. Ż u ł a w s k a, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. I, Warszawa 1996, s. 127.

ści przez radę nadzorczą spółki z o.o., będącej stroną umowy. Sąd Najwyższy uznał takie postanowienie za *conditio iuris* i odmówił zastosowania przepisów art. 89 i nast. k.c.²¹ Pogląd ten spotkał się z uzasadnioną krytyką doktryny²².

Nieuprawnione byłoby również kwalifikowanie przedmiotowej klauzuli jako warunku potestatywnego. To prawda, że jeżeli wprowadzamy do umowy klauzulę uzależniającą zawarcie definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości od zapłaty przez jedną ze stron umowy na rzecz drugiej określonych kwot w oznaczonych terminach, wówczas ziszczenie się zdarzenia przyszłego zależy od woli strony. Jednak w analizowanej umowie warunkiem objęte jest wyłącznie zobowiązanie strony, która zamierza sprzedać nieruchomość i jej zobowiązanie uzależnione jest od zachowania **drugiej strony**, a także od innych okoliczności, jak np. możliwości majątkowych tego podmiotu. Nie można zatem uznać, iż jest to tzw. warunek czysto potestatywny (*si voluero*), gdy umowa zapewnia **dłużnikowi** możliwość podjęcia decyzji, czy w ogóle zechce wykonać zobowiązanie; wówczas bowiem czynność prawna nie dochodzi do skutku²³.

Na podstawie powyższych ustaleń można sformułować konkluzję, że jeżeli upłynął określony w dwustronnie zobowiązującej umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości termin, który został zastrzeżony dla zawarcia umowy w ten sposób, że zobowiązanie przyrzekającego sprzedaż nieruchomości zostało uzależnione od dokonania zapłaty na jego rzecz określonych kwot pieniężnych przez przyrzekającego zakup nieruchomości i warunek ten nie został spełniony, wówczas umowa przedwstępna okaże się wyłącznie jednostronnie zobowiązująca. Przyrzekający zakup nieruchomości nie może domagać się wykonania umowy przedwstępnej, tj. zawarcia umowy, natomiast przyrzekający sprzedaż nieruchomości może dochodzić przysługujących mu roszczeń, których źródłem jest umowa przedwstępna. Jeżeli nadto przy zawarciu umowy został uprawnionemu wręczony zadek, to

²¹ Wyrok SN z dnia 20.05.1998 r. I CKN 683/97, OSP 1999, nr 1, poz. 8.

²² Por. krytyczne glosy Z. K u n i e w i c z a (Rejent 2000, nr 3, s. 138) oraz J. K u r o - p a t w i ń s k i e g o (PPH 1999, nr 11, s. 49).

²³ O dopuszczalności zastrzegania warunków potestatywnych: Z. R a d w a ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, *Część ogólna*, Wrocław 1985, s. 540-541 oraz t e g o ż, *Prawo cywilne – część ogólna*, s. 241.

uzyskuje on alternatywę: dochodzić roszczeń określonych w art. 390 k.c. albo skorzystać z uprawnień określonych w art. 394 § 1 k.c. Jest bowiem tylko jego prawem skorzystać z uprawnień określonych w art. 394 § 1 k.c. Wręczenie zadatku nie uchyla odpowiedzialności określonej w art. 390 k.c.

W tym miejscu wymaga jeszcze wyjaśnienia kwestia zachowania małżonków R., którzy po upływie terminu dla ziszczenia się warunku, a przed terminem dla zawarcia umowy przedwstępnej, oświadczyli małżonkom M., że odstępują od umowy. Tymczasem takie uprawnienie przysługuje im na podstawie art. 394 § 1 k.c. dopiero z chwilą, gdy ich kontrahenci nie wykonają ciężącego na nich obowiązku zawarcia umowy definitywnej. Oznaczony umową termin *ad quem* jeszcze nie minął, a jednocześnie małżonkowie M. nie złożyli wcześniej żadnego stanowczego oświadczenia, że odmawiają zawarcia przyrzeczonej umowy²⁴. Tym samym po stronie małżonków R. – do czasu upłynięcia terminu oznaczonego umową przedwstępną – zachodzi brak kompetencji do ukształtowania sytuacji prawnej w sposób określony w art. 394 § 1 k.c.

V. W podsumowaniu komentarza trzeba stwierdzić, że o ile trafna jest teza Sądu Najwyższego, iż zwłoka zobowiązanego z umowy przedwstępnej może być uznana za niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., to jednak chodzi wyłącznie o zwłokę w złożeniu oświadczenia woli przez podmiot, który przyrzekł zawarcie umowy definitywnej. Nie można natomiast zgodzić się z poglądem wyrażonym w uzasadnieniu głosowanego wyroku, że zwłoka zobowiązanego może polegać na niewykonaniu dodatkowego zastrzeżenia umownego, istotnego dla powstania również po stronie zobowiązanego uprawnienia do żądania zawarcia umowy definitywnej. W takiej sytuacji zobowiązany nie popada w zwłokę, gdyż brak jest po jego stronie długu, który obejmuje takie zachowanie.

Adam Olejniczak

²⁴ Konsekwencje złożenia oświadczenia o odmowie wykonania zobowiązania analizuje J. Napierała, *Odpowiedzialność za nieuchronne niewykonanie zobowiązania*, Warszawa 1997.