

r.pr. dr hab. Michał WOJEWODA

Umowa przedwstępna
- praktyka kontraktowa i orzecznictwo sądowe

Umowa przedwstępna – pojęcie, elementy

Art. 389. § 1. *Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.*

§ 2. *Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.*

Umowa przedwstępna to typ umowy przygotowawczej, która poprzedza zawarcie umowy właściwej/przyrzeczonej/definitywnej/finalnej [bo strony „nie są gotowe”].

Umowa przedwstępna bardzo popularna w praktyce – z jednej strony konstrukcja ta bywa „nadużywana”, ale z drugiej strony nie zawsze dostrzega się wszystkie jej zalety.

Umowa przedwstępna - elementy konieczne i inne składniki

(I) Umowa przedwstępna – dla swej ważności – musi zawierać:

- **składniki przedmiotowo istotne (*essentialia negotii*) umowy przyrzeczonej(!)**

→ wskazanie, co ma być przedmiotem oświadczeń stron, które będą się składać na umowę definitywną; złożenie tych oświadczeń to przedmiot zobowiązania z umowy przedwstępnej (świadczenie), a w każdym zobowiązaniu cywilnym świadczenie musi być odpowiednio określone.

(II) Dodatkowo jednak, w praktyce należy niezbędnie zadbać, by w umowie przedwstępnej znalazły się **wszystkie postanowienia, jakich oczekujemy w umowie przyrzeczonej(!)** – przy zawieraniu kontraktu definitywnego druga strona będzie mogła odmówić dodania czegokolwiek wykraczającego ponad elementy wyraźnie przewidziane w umowie przedwstępnej(!)

(III) **Termin zawarcia umowy przyrzeczonej** - nie jest on obowiązkowy na etapie zawierania umowy przedwstępnej - istnieje procedura wyznaczenia terminu. Jeśli to jednak możliwe, to lepiej wskazać termin z góry dla uniknięcia niepewności.

(I) Określenie *essentialia negotii*

Uwaga! Istotne postanowienia umowy przyrzeczonej nie muszą być ściśle ***oznaczone*** w umowie przedwstępnej, ale muszą być **oznaczalne**!

[Zasada ogólna: świadczenie w zobowiązaniu musi być ściśle określone na moment jego spełnienia, aby dłużnik wiedział, co jest jego obowiązkiem]

Strony mogą zatem - w granicach swobody umów wyznaczonych przez art. 353¹ k.c. - określić w umowie tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy.

Sposób ten musi mieć jednak charakter obiektywny i być mechanizmem dającym się zastosować bez względu na wolę stron (a nawet bez ich udziału). Dłużnik musi wiedzieć, co ma świadczyć. Powinien też być zabezpieczony przed jednostronnym narzuceniem kształtu świadczenia przez wierzyciela.

- por. **wyrok SN z 25.6.2008 r., III CSK 20/08**
oraz **wyrok SN z 24.11.2009 r., V CSK 163/09.**

Umowa przedwstępna - określenie *essentialia negotii*

Wyrok SN z 20.07.2020, I CSK 131/19:

Zawarte w art. 389 § 1 k.c. wymaganie, by umowa przedwstępna określała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej nie oznacza wprowadzenia dalej idących wymagań w stosunku do umowy przedwstępnej, niż w stosunku do innych umów zobowiązaniowych.

Również w tym przypadku za wystarczające należy uznać, by postanowienia umowy przyrzeczonej były możliwe do oznaczenia w chwili, w której powinno zostać spełnione świadczenie, co oznacza chwilę zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyrok SN z 6.02.2018, IV CSK 72/17:

Umowa przedwstępna określa istotne postanowienia umowy przyrzeczonej także wtedy, gdy określono w niej podstawy pozwalające na ich ustalenie najpóźniej w chwili, w której zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej stało się wymagalne.

Rzecz przyszła jako przedmiot umowy przyrzeczonej

Wyrok SN z 15.3.2023 r., II CSKP 1335/22:

Zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma zostać dopiero wydzielona z większej nieruchomości, wymaga rozważenia, w każdym konkretnym przypadku, czy w umowie przedwstępnej stron w sposób dostatecznie precyzyjny określono przedmiot sprzedaży.

Sam (...) obowiązek złożenia oświadczenia woli nie jest wystarczający dla wydania orzeczenia zastępującego to oświadczenie; niezbędne jest, aby oświadczenie było oznaczone, w tym w szczególności, co do przedmiotu umowy, która miałaby zostać zawarta (wyrok SN z 2 czerwca 2021 r., III CSKP 49/21).

Przedmiot umowy powinien być wystarczająco oznaczony i zindywidualizowany. Dopuszczalne jest oznaczenie nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej przez wskazanie kryteriów wydzielenia jej z większej nieruchomości (wyrok SN z 9 czerwca 2009 r., II CSK 24/09).

Samodzielny lokal (do wyodrębnienia w przyszłości) jako przedmiot umowy przyrzeczonej

Wyrok SN z 6.02.2018, IV CSK 72/17:

Jeżeli z umowy przedwstępnej wynika jednoznacznie, iż zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić dopiero po wyodrębnieniu lokali, a [jedna ze stron w umowie] zobowiązała się do podjęcia – w określonych terminach - czynności niezbędnych do tego wyodrębnienia, to nie może być (...) żadnych wątpliwości co do tego, że zgodnie z intencją stron przyrzeczona sprzedaż miała dotyczyć lokali wyodrębnionych zgodnie z [umową].

Zważywszy, że zobowiązanie główne z umowy miało się zaktualizować dopiero po wyodrębnieniu lokali, tego rodzaju „oznaczalność” przedmiotu przyrzeczonego świadczenia (...) byłaby wystarczająca, pod warunkiem wszakże, iż samo zobowiązanie do wyodrębnienia lokali zostało oznaczone w należyty sposób.

(II) Dodatkowe elementy umowy przyrzeczonej

W praktyce wszystko, czego oczekujemy w umowie przyrzeczonej powinno zostać uzgodnione w umowie przedwstępnej. Druga strona nie będzie zobowiązana do zawarcia umowy finalnej z elementami, których nie wskazano w umowie przedwstępnej.

Wyrok SA w POZ z 24.01.2013, I ACa 957/12:

Strony mogą zawrzeć umowę o treści zmienionej (najczęściej - rozszerzonej) w stosunku do treści określonej w umowie przedwstępnej i zawarcie tak zmienionej umowy jest prawidłowym wykonaniem zobowiązania przez dłużnika, o ile wykładnia ich oświadczeń woli pozwala ustalić związek pomiędzy zawieraną umową a zobowiązaniem z umowy przedwstępnej.

Dłużnik jest jednak związany treścią umowy przedwstępnej w tym sensie, że nie może odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej o treści określonej w umowie przedwstępnej.

Jeżeli zatem odrzuca ofertę zawarcia umowy o zmodyfikowanej treści, czy nie dochodzą do skutku prowadzone przez strony negocjacje, wierzyciel może żądać złożenia jedynie oświadczenia woli o treści odpowiadającej postanowieniom zawartym w umowie przedwstępnej.

[Można rozważyć załącznik ze wzorem umowy przyrzeczonej!?!]

Elementy „zewnątrzne” w umowie przedwstępnej

Wyrok SN z 22.05.2019, IV CSK 109/18

1. Strony mogą do treści umowy przedwstępnej, poza istotnymi postanowieniami (art. 389 k.c.), wprowadzać w granicach określonych w art. 353¹ k.c. postanowienia, które nie przesądzają o jej bycie ani skuteczności, ani nie odnoszą się do spełnienia świadczenia z tej umowy (zawarcie umowy przyrzeczonej), ale kształtują zachowanie stron w okresie poprzedzającym zawarcie umowy. Zastrzeganie świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej uznaje się za dopuszczalne, przy znacznym jednak zróżnicowaniu ocen co do ich prawnego charakteru. Chociaż porozumienia te są związane z umową przedwstępną, z reguły należy je traktować jako porozumienia odrębne.

2. Strony umowy przedwstępnej mogą osiągnąć porozumienie dodatkowe co do przeniesienia, jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej, posiadania rzeczy będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej. Samo przeniesienie posiadania, chociaż pozostaje w związku z umową przedwstępną, ma odrębny byt prawny i wywołuje samodzielne skutki, których ocena zależy od treści postanowień. [także zapłata na poczet umowy finalnej]

Istotne znaczenie m.in. w kontekście terminów przedawnienia roszczenia o zwrot(!)

(III) Umowa przedwstępna - termin zawarcia

Po nowelizacji k.c. z 2003 r. termin nie jest już konstytutywnym elementem umowy przedwstępnej (jej treści w chwili zawierania). Istnieje procedura ustalenia terminu. Jeśli to jednak możliwe, należy z góry zadbać o zgodne oznaczenie terminu
→ stabilizacja relacji kontraktowej.

Co to za termin?

Wyrok SA w WAW z 30.01.2014, VI ACa 482/13:

*Określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz **terminem spełnienia świadczenia**. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej.*

(analogicznie - **wyrok SA w Łodzi z 29.1.2024 r., I ACa 2837/22**)

Następcze (jednostronne) wyznaczenie terminu

Art. 389 §2 k.c. *Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta **w odpowiednim terminie** wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiąże termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.*

Przy umowie dwustronnie zobowiązującej obie strony uprawnione do wskazania terminu.

→ skuteczne jest **wcześniej złożone** oświadczenie (zgodnie z art. 61 k.c.),
(a nie oświadczenie wyznaczające wcześniejszy termin).

Wyrok SA w KRK z 4.1.2024 r., I ACa 95/23: *O tym, czy termin wyznaczony przez stronę umowy przedwstępnej, uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, jest odpowiedni w rozumieniu art. 389 §2 k.c., decydują okoliczności faktyczne danej sprawy.*

→ należy zbadać, czy w wyznaczonym przez stronę terminie możliwe było - w normalnym toku rzeczy - usunięcie przeszkód, które decydowały o zawarciu umowy przedwstępnej.

Umowa przedwstępna – następcze wyznaczenie terminu

Termin w umowie przedwstępnej musi się pojawić najpóźniej w ciągu roku od jej zawarcia - wykonanie uprawnienia do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej jest ograniczone rocznym terminem zawitym (art. 389 §2 zd. 3 k.c.). Upływ tego terminu pociąga za sobą **wygaśnięcie całego zobowiązania** z umowy przedwstępnej (stosunek obligacyjny upada).

→ w takim razie niewyznaczenie w ciągu roku od chwili zawarcia umowy przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej powoduje wygaśnięcie nie tylko roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), lecz również roszczeń odszkodowawczych, o których mowa w art. 390 § 1 k.c.

Terminem zawitym ograniczone jest wyłącznie uprawnienie do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Można zatem skutecznie żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (przy spełnieniu przesłanek z art. 390 § 2 k.c.) także po tej chwili, byleby przed jej nadejściem został wyznaczony termin do zawarcia umowy definitywnej. Sam termin zawarcia umowy przyrzeczonej (prawidłowo wyznaczony) może bowiem wypadać później niż w ciągu 1 roku od zawarcia umowy przyrzeczonej.

UWAGA! Mimo „upadku” umowy przedwstępnej strony mogą oczywiście zgodnie zawrzeć umowę przyrzoną (ściśle z treścią umowy przedwstępnej lub z rozmaitymi odstępstwami).

Umowa przedwstępna – liczenie terminu

W braku szczegółowych ustaleń stron, do upływu uzgodnionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej należy stosować art. 115 k.c., z którego wynika, że w pewnych przypadkach termin może zakończyć się później.

Art. 110 k.c. *Jeżeli ustawa, orzeczenie sądu lub decyzja innego organu państwowego albo czynność prawna oznacza termin nie określając sposobu jego obliczania, stosuje się przepisy poniższe.*

[termin w umowie przedwstępnej lub w następczym oświadczeniu strony uprawnionej]

Art. 115 k.c. *Jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.*

Regulacja ma jednak charakter dyspozytywny - wchodzi w grę tylko wtedy, gdy strony zastrzegły termin w umowie przedwstępnej i „nie określiły sposobu jego obliczania”.

Przekroczenie terminu istotne m.in. przy karach umownych naliczanych za zwłokę w zawarciu umowy przyrzeczonej.

Charakter prawny umowy przedwstępnej

- nie jest to odrębny typ umowy nazwanej, to umowa przygotowawcza poprzedzająca zawarcie umowy finalnej (dowolnej - nazwanej lub nienazwanej);
- umowa zobowiązująca (jednostronnie lub dwustronnie);
- świadczenie dłużnika polega na złożeniu ośw. woli (jako elementu umowy przyrzeczonej);
- umowa przedwstępna nigdy nie jest umową wzajemną;
- forma zasadniczo dowolna (choć ma znaczenie dla skutków umowy przedwstępnej).

W przypadku umowy jednostronnie zobowiązującej:

- obowiązek spełnienia świadczenia spoczywa tylko na jednej stronie;
- aby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej potrzebne jest oświadczenie także drugiej strony (jeśli jest zainteresowana umową) – należy to postrzegać jako przejaw współdziałania wierzyciela w spełnieniu świadczenia (art. 354 §2 k.c.);
- wierzyciel nie musi jednak zawierać umowy. Może zrezygnować. Nie ma obowiązku korzystania ze swojego prawa podmiotowego – jest element niepewności dla dłużnika;
- jeżeli to wierzyciel odmówił złożenia oświadczenia woli niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, to naturalnie nie może występować z roszczeniami wobec dłużnika.

Charakter umowy przedwstępnej

Wyrok SN z 14.06.2012, V CSK 389/12:

Umowa przedwstępna to umowa zobowiązująca, będąca źródłem praw i obowiązków stron, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej, a nie [jest nim] rzecz, której ma dotyczyć oświadczenie woli.

Umowa przedwstępna obustronnie zobowiązująca nie ma charakteru umowy wzajemnej w rozumieniu art. 487 §2 k.c.

Między umową przedwstępną a przyrzeczoną istnieje ta różnica, że umowa przedwstępna tylko zobowiązuje strony do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast umowa przyrzeczona określa już zachowanie stron, choćby zawarta została z zastrzeżeniem warunku lub terminu.

Umowa definitywna zmierza bezpośrednio do osiągnięcia oczekiwanego skutku prawnego [efektu gospodarczego], umowa przedwstępna tylko przygotowuje strony do zawarcia kolejnej umowy, która będzie obejmowała oczekiwane ostatecznie skutki prawne.

Charakter umowy przedwstępnej

Wyrok SN z 12.06.2013, II CSK 655/12:

Umowa przedwstępna nie ma charakteru umowy wzajemnej bowiem pomiędzy świadczeniami stron umowy przedwstępnej nie zachodzi stosunek odpłaty, charakterystyczny dla umów wzajemnych.

Nie ma przy tym znaczenia, czy umowa była jednostronnie czy dwustronnie zobowiązująca.

Nawet przy umowie dwustronnie zobowiązującej nie dochodzi do „wymiany” świadczeń (którymi są oczekiwane oświadczenia woli stron). Chodzi raczej o „uzupełnianie się” tych oświadczeń w celu stworzenia nowej jakości w postaci umowy definitywnej (komplementarność świadczeń).

Wniosek: Do umowy przedwstępnej nigdy nie stosujemy przepisów dotyczących zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i nast. k.c.)(!)

Odstąpienie od umowy przedwstępnej

Niemożliwość stosowania przepisów o umowach wzajemnych może powodować problemy praktyczne, zwłaszcza gdy jedna strona pozostaje w zwłóce, a druga strona nie chce czekać w niepewności i brać na siebie ryzyka, że kontrahent w końcu będzie gotowy [przy założeniu, że wierzyciel nie decyduje się na realizację skutku silniejszego].

Teoretycznie bowiem, gdyby druga strona zmieniła zdanie, to może wystąpić z własnym roszczeniem o zawarcie umowy (dopóki nie upłynie termin przedawnienia).

Nie stosujemy art. 491 k.c. o możliwości odstąpienia przy zwłóce w umowie wzajemnej, a stosowanie art. 477 §2 k.c. (gdy świadczenie straciło znaczenie) nie zawsze aktualne.

Można jednak zastrzec w samej umowie sankcyjne prawo odstąpienia w razie zwłoki przekraczającej określony czas (także np. z karą umowną na wypadek odstąpienia)
→ klauzula kasatoryjna.

Podobny skutek może przynieść zadatek (art. 394 k.c.), gdzie już z istoty konstrukcji wynika prawo odstąpienia w razie niewykonania umowy przez drugą stronę (bez konieczności wyznaczania terminu dodatkowego na wykonanie).

Umowa przedwstępna – zakres zastosowania

Wyrok SN z 21.02.2013, IV CSK 463/12:

W art. 389 k.c. nie określono bliżej charakteru umowy przyrzeczonej, co przemawia za przyjęciem, zgodnie z zasadą lege non distinguente, że może nią być każda umowa z dziedziny prawa cywilnego.

Umowa przedwstępna może zatem zobowiązywać zarówno do zawierania kontraktów obligacyjnych, ale również umów z dziedziny prawa rzeczowego, spadkowego, autorskiego, wynalazczego.

Umowa przedwstępna w odróżnieniu od innych umów obligacyjnych poprzedza zawieranie tych umów prawa cywilnego, które mogą w obrocie występować samodzielnie, bez wcześniejszego zobowiązania do ich zawarcia.

Umowa przedwstępna może również poprzedzać umowę przedwstępną (następną) – zob. **wyrok SN z 28.10.2010 r., II CSK 219/10.**

Potencjalnie bardzo szerokie zastosowanie. Ale czy zawsze występuje potrzeba?!?

Umowa przedwstępna a definitywna umowa zobowiązująca

Wyrok SN z 20.07.2020, I CSK 131/19: *W praktyce obrotu umowa przedwstępna oraz umowa zobowiązująca pozbawiona skutku rzeczowego pełnią często podobne funkcje, w związku z czym ich odróżnienie może nastręczać trudności.*

Umowa przedwstępna zobowiązuje do zawarcia umowy przyrzeczonej, którą najczęściej jest umowa zobowiązująco-rozporządzająca lub umowa zobowiązująca. W celu spełnienia świadczenia strony muszą złożyć oświadczenia woli, ewentualnie dokonać innych jeszcze czynności niezbędnych do zawarcia ważnej umowy przyrzeczonej.

- W przypadku umowy definitywnej, może mieć ona charakter wzajemny, gdzie będzie obowiązywała zasada jednoczesności świadczeń i będą stosowane pozostałe przepisy dotyczące wykonywania i skutków niewykonania umów wzajemnych (art. 487 – 497 k.c.).
- Kwestia istotna też w kontekście zakresu odszkodowania:
 - umowa przedwstępna – odpowiedzialność w granicach ujemnego interesu umownego (interes zaufania);
 - umowa definitywna – pełna odpowiedzialność odszkodowawcza (interes wykonania).
- Inne też będą zasadniczo terminy przedawnienia.

Umowa przedwstępna a umowa definitywna

Sformułowania umowy mogą być mylące „strona zobowiązuje się sprzedać/wynająć”.

W razie wątpliwości, czy umowa ma charakter umowy przedwstępnej czy definitywnej należy dokonać wykładni uwzględniając przede wszystkim cel umowy i zgodny zamiar stron (art. 65 §2 k.c.)

Z umową przedwstępną będziemy mieli do czynienia przede wszystkim wtedy, gdy uda się ustalić, że przez wzgląd na szczególne okoliczności strony nie chciały lub nie mogły związać się umową definitywną.

Należy jednak pamiętać, że celem umów jest z reguły bezpośrednio osiągnięcie konkretnych skutków prawnych i gospodarczych, a nie tylko przygotowywanie się do ich osiągnięcia.

Dlatego w razie wątpliwości regułą będzie wniosek, że umowa ma charakter definitywny, zaś uznanie, że chodzi o umowę przedwstępną będzie raczej wyjątkiem.

Wniosek: Warto zadbać o jednoznaczne wskazanie typu umowy(!)

Trzeba też dobrze rozważyć, czy w ogóle trafne jest zawieranie umowy przedwstępnej?

Umowa przedwstępna a warunkowa umowa definitywna

Konstrukcja umowy przedwstępnej bywa przeceniania – niejednokrotnie niepotrzebnie zawierana jest umowa przedwstępna, w sytuacji gdy można zawrzeć umowę ostateczną, ale opatrzoną np. warunkiem lub terminem.

Przy umowie przedwstępnej można „wpaść w pułapkę”, gdy i tak nie liczymy na realizację skutku silniejszego (to wymaga czasu – potrzebne prawomocne orzeczenie sądu), a skutek słabszy w kształcie przewidzianym w przepisach daje tylko słabe roszczenie odszkodowawcze (jeśli nie zadbamy o jego wzmocnienie).

Tymczasem umowa definitywna z warunkiem zawieszającym, po spełnieniu się warunku doprowadzi do „uruchomienia” wszystkich praw i obowiązków stron, a w razie naruszenia zobowiązania, roszczenie odszkodowawcze przysługuje w granicach pozytywnego interesu umownego.

Z drugiej strony jednak, w niektórych przypadkach umowa przedwstępna daje dodatkowe możliwości, które bywają niedostrzegane.

Umowa przedwstępna a sprzedaż nieruchomości

Umowa przedwstępna sprzedaży:

- dowolna forma (ale jeżeli chcemy skutku silniejszego, to akt notarialny);
- zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży, ale zasadniczo jako umowy o podwójnym skutku;
- termin zawarcia umowy sprzedaży w umowie przedwstępnej lub wyznaczony następnie;
- w ramach skutku silniejszego możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.);
- w ramach skutku słabszego odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego;
- możliwość zawarcia umowy jednostronnie zobowiązującej (nigdy umowa wzajemna);
- roczny termin przedawnienia roszczeń (art. 389 §3 k.c.).

Czysto zobowiązująca umowa sprzedaży :

- forma aktu notarialnego *ad solemnitatem* (art. 158 zd. 1 k.c.);
- bezpośrednie zobowiązanie do przeniesienia własności (skutek rozporządzający);
- możliwe wprowadzenia warunku lub terminu (tylko rozporządzenie musi być bezwarunkowe);
- zawsze możliwość przymusowego dochodzenia zawarcia umowy przenoszącej własność (art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c.);
- roszczenie odszkodowawcze w granicach pozytywnego interesu umownego;
- zawsze umowa dwustronnie zobowiązująca (sprzedaż to umowa wzajemna);
- termin przedawnienia z art. 118 k.c. (3/6 lat), a gdy profesjonalny sprzedawca art. 554 k.c. (2 lata).

[Koszty notarialne - !?]

Umowa przedwstępna – dodatkowe zalety

Niekiedy – zwłaszcza przy silnej pozycji negocjacyjnej danej strony, umowa przedwstępna pozwoli osiągnąć jej szczególne korzyści.

Przykład: umowa przedwstępna zawierana przez spedytora z kilkoma przewoźnikami w ramach przygotowań do złożenia oferty na realizację dużego zlecenia spedycyjnego:

- możliwość zawarcia umowy jednostronnie zobowiązującej (silna pozycja spedytora);
- brak konieczności wprowadzania warunku, terminu (mimo niepewności otrzymania zlecenia) – to spedytor zdecyduje, czy będzie się domagał zawarcia umowy definitywnej;
- z góry odrzucamy skutek silniejszy, ale można rozbudować (wzmocnić) skutek słabszy;
- umowa przyrzeczona jako załącznik do umowy przedwstępnej (odpowiednie zabezpieczenia wykonania umowy przyrzeczonej).

Inny przykład – umowa przedwstępna zbycia udziałów spółki zawierana w celu „ukrycia” szczegółów transakcji. Do sądu rejestrowego trafia tylko umowa ostateczna wskazująca na przejście praw udziałowych i odwołująca się do warunków z umowy przedwstępnej.

Umowa przedwstępna - SKUTKI

Art. 390 k.c.

§ 1. *Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.*

Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

§ 2. *Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.*

→ dwa skutki umowy – tzw. **słabszy** (§1) oraz **silniejszy** (§2).

Przesłanki skuteczności umowy przedwstępnej:

- umowa ważna (zawiera essentialia negotii umowy przyrzeczonej, jest termin);
- od zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się strona zobowiązana(!);
- są spełnione przesłanki odpowiedzialności kontraktowej dłużnika;
- przy skutku silniejszym, umowa przedwstępna ma ponadto czynić zadość warunkom ważności umowy przyrzeczonej (zwłaszcza co do formy).

Umowa przedwstępna - odpowiedzialność za niewykonanie

Wyrok SN z 13.01.2011, III CSK 116/10:

O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie, można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem.

Wyrok SN z 15.03.2023, II CSKP 1335/22:

Przez „uchylanie się” od zawarcia umowy należy rozumieć brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej. Użycie w art. 390 § 1 k.c. pojęcia „uchylanie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej zakłada element zawinienia strony, która nie przystępuje do jej zawarcia, wskazując na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a co najmniej godzi się z takim skutkiem.

Umowa przedwstępna – odpowiedzialność za niewykonanie

Wyrok SN z 8.11.2023 r., II CSKP 1413/22:

*Gdy strona w sposób zawiniony uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, mają zastosowanie ogólne reguły wyrażone w **art.471 k.c.** oraz art. 361 §1 i 2 k.c., a także **art. 472 k.c.** w zw. z art. 355 § 2 k.c.*

[przy ocenie staranności uwzględniamy zawodowy charakter działalności dłużnika]

Przy umowie jednostronnie zobowiązującej oceniamy też zachowanie wierzyciela.

Wyrok SA w Szczecinie z 30.03.2022, I ACa 983/21:

Zawarcie przyrzeczonych umów wymaga współdziałania obydwu stron. Obowiązek współdziałania po stronie wierzyciela wynika z art. 354 § 2 k.c. Tym samym gdyby powódka jako osoba uprawniona uchylała się od zawarcia przyrzeczonej umowy z pozwaną lub innymi zobowiązanymi, to nie można byłoby przyjąć, że niewykonanie przez dłużnika zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy było następstwem okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność w rozumieniu art. 471 k.c.

Umowa przedwstępna

– odpowiedzialność za niewykonanie

Zwolnienie z odpowiedzialności na zasadach ogólnych – konieczne jest
→ przełamanie domniemania, że niewykonanie wynika z okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, w tym wykazanie np. niemożności świadczenia.

Wyrok SN z 18.08.2010, II PK 34/10:

*Należy odróżnić świadczenie będące przedmiotem zobowiązania z umowy przedwstępnej od świadczenia będącego przedmiotem umowy przyrzeczonej.
Niemożliwość świadczenia z umowy przyrzeczonej oznacza zarazem niemożliwość świadczenia z umowy przedwstępnej, gdyż ta obejmuje zobowiązanie do zawarcia ważnego kontraktu przyrzeczonego.*

Art. 475 §1 k.c. *Jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa.*

Ale gdy niemożliwość zawiniona, druga strona może żądać odszkodowania (np. dłużnik doprowadził do niemożliwości zawarcia umowy przyrzeczonej)(!)

Skutek słabszy – zakres odszkodowania

Wyrok SN z 22.05.2019, IV CSK 109/18:

Przewidziana w art. 390 § 1 k.c. odpowiedzialność odszkodowawcza z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się do naprawienia szkody w zakresie tzw. ujemnego interesu umowy, czyli szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej; na szkodę tę składają się w szczególności koszty zawarcia umowy przedwstępnej i koszty przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność z tego tytułu nie obejmuje uszczerbku, którego strona doznała wskutek niewykonania umowy przyrzeczonej.

*Współcześnie przyjmuje się, i tak też przyjął Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku, że brzmienie art. 390 § 1 k.c. nie daje podstaw do uznania go za wyjątek od ogólnej zasady wyśłowionej w art. 361 § 2 k.c., zgodnie z którą naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W związku z tym przewidziane w art. 390 § 1 k.c. odszkodowanie w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego może objąć zarówno straty, jak i utracone korzyści (por. np. **wyroki SN z 19.11.2003 r., V CK 471/02** oraz z **14.10.2005 r., III CK 103/05**).*

Zakres odszkodowania → zasadniczo *damnum emergens*, ale możliwe też *lucrum cessans*.

Skutek słabszy – *lucrum cessans*

Wyrok SN z 22.05.2019, IV CSK 109/18 c.d.:

Nie wszystkie (...) postaci korzyści mogą być dochodzone w oparciu o postanowienia umowy przedwstępnej. Odszkodowanie przewidziane w tym przepisie obejmuje szkodę wynikłą z niedojścia umowy do skutku, a więc z niezawarcia umowy przyrzeczonej; chodzi ściśle o wyrównanie uszczerbku majątkowego, którego uprawniony doznał wskutek tego, że zawarł umowę przedwstępną licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej.

*Odszkodowanie może obejmować korzyści utracone na skutek związania się umową przedwstępną, jeżeli ich utrata pozostaje w przyczynowości adekwatnej z naruszeniem umowy. Aby rozważać kompensatę utraconych korzyści należy brać pod uwagę konieczność wykazania wysokiego prawdopodobieństwa ich uzyskania (...), co jest tym trudniejsze, iż szkodę można w rozważanym wypadku wiązać tylko z niezawarciem umowy przyrzeczonej, a nie z jej niewykonaniem oraz że utraconej korzyści
nie utożsamia się z utraconą szansą.*

Skutek słabszy – *lucrum cessans*

Wyrok SN z 22.05.2019, IV CSK 109/18 c.d.:

Szkoda, według pozwanych, miała wynikać z tego, że licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej oddali nieruchomości w posiadanie pozwanej i nie uzyskali w związku z tym korzyści w postaci dopłat, o które mogliby się ubiegać z założeniem, że zostaną one przyznane podobnie, jak w poprzednich latach.

Samo przeniesienie posiadania, chociaż pozostaje w związku z umową przedwstępną, ma odrębny byt prawny i wywołuje samodzielne skutki, których ocena zależy od treści postanowień.

Rozliczenia związane z wydaniem nieruchomości przedwcześnie (przed zawarciem umowy przyrzeczonej), w tym obejmujące uszczerbki spowodowane przez to, że właściciel przez pewien czas nie korzystał z rzeczy, są dokonywane według reguł wyznaczonych przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu albo regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy.

Inne skutki także np. w zakresie przedawnienia, bo do tych relacji nie stosuje się art. 390 §3 k.c. (nie jest to element umowy przedwstępnej).

Skutek słabszy – *lucrum cessans* – umowa o pracę

Wyrok SN z 17.07.2009 r., I PK 26/09:

Przepisy Kodeksu pracy nie przewidują umowy przedwstępnej dotyczącej zawarcia w przyszłości umowy o pracę, ale też nie wyłączają dopuszczalności jej zawarcia. Możliwe jest więc odpowiednie stosowanie przepisów Kodeksu cywilnego (art.300 k.p.), gdyż zawarcie umowy przedwstępnej obejmującej umowę o pracę nie jest sprzeczne z zasadami prawa pracy.

W najnowszym orzecznictwie dotyczącym umów przedwstępnych zawieranych przez przyszłe strony stosunku pracy przyjmuje się, że zgodnie z art. 390 § 1 k.c. w związku z art. 300 k.p., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia przyrzeczonej umowy o pracę (pracodawca) uchyla się od jej zawarcia, druga strona (pracownik) może żądać naprawienia szkody polegającej na utracie wynagrodzenia uzyskiwanego w stosunku pracy, który został przez nią rozwiązany dlatego, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, a nie szkody polegającej na utracie wynagrodzenia, które miała otrzymać według ustaleń umowy przyrzeczonej.

Tak również **wyrok SN z 6.01.2009 r., I PK 117/08.**

Skutek słabszy – dodatkowe klauzule

Skutek słabszy umowy przedwstępnej często „wzmacniany” dodatkowymi klauzulami → kara umowna, zadatek.

Kara umowna – dopuszczalność:

Wyrok SN z 25.03.2004 r., II CK 116/03:

Świadczenia w umowie przedwstępnej polegają na złożeniu stosownego oświadczenia woli, a więc nie mają charakteru pieniężnego czyli takiego, który sprzeciwia się zastrzeżeniu kary umownej - art. 483 § 1 k.c.

Kara umowna np. (i) za każdy dzień zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej;
(ii) na wypadek odstąpienia przez w-la, gdy dłużnik uchyla się od zawarcia umowy (przy czym samo prawo odstąpienia powinno być wyraźnie zastrzeżone w ramach klauzuli kasatoryjnej).

Racjonalne wydaje się zastosowanie obu takich kar (bo są to różne przypadki naruszenia zobowiązania z umowy przedwstępnej).

Skutek słabszy – dodatkowe klauzule

Zadatek – określona suma pieniężna wpłacona na zabezpieczenie wykonania umowy przedwstępnej (art. 394 k.c.).

W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie, druga strona może odstąpić od umowy przedwstępnej (bez wyznaczania dodatkowego terminu) i zadatek zatrzymać, a jeśli sama go dała, to może żądać od kontrahenta zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Zadatek - KAZUS

- Na zabezpieczenie wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości nabywca zapłacił zadatek w kwocie 30.000 zł (cena nieruchomości 300.000 zł).
- Przy sporządzaniu u notariusza umowy przyrzeczonej, w której wydanie nieruchomości i płatność ceny została odroczone o trzydzieści dni (co było zgodne z umową przedwstępną), nabywca - deklarując terminową zapłatę całej ceny - **zażądał niezwłocznego zwrotu zadatku.**

Czy nabywca ma rację?

Umowa przedwstępna - ZADATEK

Art. 394 §2 k.c. *W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.*

Świadczeniem z umowy przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej. Nie można zaliczyć zadatku pieniężnego na poczet ośw. woli(!)
Zadatek spełnił swą rolę (umowa zostaje zawarta) i w takim razie podlega on zwrotowi.

Wyrok SN z 10.02.2011, IV CSK 336/10:

W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zastrzeżenie zadatku, którego przedmiot odpowiada rodzajowo przedmiotowi świadczenia z umowy ostatecznej.

*W takim przypadku kontrahenci **mogą oświadczyć swoją wolę** zaliczenia zadatku na poczet tego właśnie świadczenia.*

Należało zadbać o odpowiednie brzmienie umowy przedwstępnej. Powinno się jasno wskazać na prawo zachowania zadatku przez sprzedawcę przy zawarciu umowy(!)

Umowa przedwstępna - ZADATEK

Zbywca dowiadując się, że zadatek – zgodnie z przepisami k.c. – nie podlega zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży domaga się wyraźnego zaznaczenia w zawieranej umowie przyrzeczonej, że taka część ceny, jaka jest równa zadatkowi (30.000 zł) zostaje zapłacona od razu przy zawarciu umowy przyrzeczonej (to pozwoli mu zachować zadatek), a tylko pozostała część w późniejszym terminie.

Wprawdzie w umowie przedwstępnej zastrzeżono 30 dniowy termin zapłaty ceny, ale zbywca informuje, że nie podpisze umowy, jeżeli nie dojdzie do żądanego przez niego określenia sposobu zapłaty (chce bezwzględnie zachować zadatek).

Czy kupujący musi zaakceptować takie żądanie?

NIE

(to jest odejście od umowy przedwstępnej, na które nabywca nie musi się zgadzać)

Gdy brak porozumienia i zbywca ostatecznie odmawia zawarcia umowy, nabywca może powołać się na skutki umowy przedwstępnej:

- odstąpić od umowy domagając się zapłaty podwójnego zadatku (art. 394 k.c.);
- jeżeli umowa przedwstępna była w formie aktu notarialnego może domagać się jej przymusowego wykonania (art. 390 §2 k.c. - skutek silniejszy).

Skutek słabszy – dodatkowe klauzule

Zadatek lub kara umowna mają mobilizować do realizacji umowy przedwstępnej. Ich wysokość musi być na racjonalnym poziomie – konstrukcje te nie mogą bowiem prowadzić same przez się do osiągnięcia skutków, które ma realizować umowa przyrzeczona.

Wyrok SN z 25.03.2004 r., II CK 116/03:

Jeżeli (...) uzna się za dopuszczalne co do zasady zastrzeżenie na tle art.390 §1 k.c. kary umownej lub zadatku w wysokości wykraczającej poza granice ujemnego interesu umowy, nie powinna budzić wątpliwości nieważność klauzuli zastrzegającej dla osoby mającej być w przyrzeczonej umowie sprzedaży nieruchomości sprzedawcę karę umowną w wysokości zbliżonej do ceny nieruchomości (art. 58 § 1 k.c.). Klauzula tej treści sprzeciwia się naturze zobowiązania z umowy przedwstępnej (art. 353¹ k.c.). Umowa przedwstępna nie została bowiem pomyślana przez ustawodawcę jako środek realizacji rezultatów zbieżnych z rezultatami osiąganymi za pomocą umów definitywnych.

Umowa przedwstępna – skutek słabszy a skutek silniejszy

Wierzyciel ma często możliwość wyboru, z którego skutku chce skorzystać.

Wyrok SN z 8.11.2023 r., II CSKP 1413/22:

Skutek słabszy wchodzi w grę również wtedy, gdy strona - mogąc dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej - z jakichkolwiek przyczyn poprzestaje na roszczeniu odszkodowawczym i to nawet w sytuacji wyraźnego zrzeczenia się roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a także w razie gdy nie powiedzie się podjęta w pierwszej próbie wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej, albo gdy szkoda powstała przez niewykonanie umowy przedwstępnej w terminie, i to choćby nawet po jego upływie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wierzyciel posiadający prawo skorzystania ze skutku silniejszego nie zawsze będzie do niego sięgał. Niekiedy wierzyciel z góry wie, że będzie go interesował tylko skutek słabszy (wtedy nie ma potrzeby ponoszenia kosztów związanych np. ze szczególną formą umowy przedwstępnej).

Przymusowa realizacja skutku silniejszego (droga sądowa) zawsze wymaga czasu!

Brak skutku silniejszego?

Wyrok NSA w z 17.08.2022, II FSK 589/22:

W przypadku, gdy przeszkody zawarcia umowy przyrzeczonej obciążają jednego z kontrahentów, uchylającego się od jej zawarcia, drugiemu z nich służą przemienne dwa roszczenia, o zawarcie umowy przyrzeczonej bądź o odszkodowanie.

Roszczenia określonego w art. 390 § 2 k.c. (żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej) uprawniony będzie jednak pozbawiony, jeżeli zobowiązany zbył rzecz innej osobie.

(...) Uprawnionemu pozostaje w takich przypadkach skorzystanie z roszczenia odszkodowawczego.

Wyrok SN z 16.01.2014, IV CSK 197/13:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie prezentowane jest stanowisko, iż w sytuacji gdy przedmiotem umowy przedwstępnej jest zawarcie umowy przyrzeczonej o skutku zobowiązująco-rozporządzającym, zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej pozbawia wierzyciela możliwości żądania na podstawie art.64 k.c. w zw. z art.1047 §1 k.p.c. i art. 390 §2 k.c. zawarcia umowy przyrzeczonej.

Czy zawsze?

Zbycie rzeczy przez dłużnika jako przeszkoda realizacji skutku silniejszego

Wyrok SN z 16.01.2014, IV CSK 197/13 c.d.:

Usunięcie tej przeszkody następuje, gdy umowa zbycia przedmiotu umowy przyrzeczonej zostanie uznana za bezskuteczną wobec wierzyciela na podstawie art. 59 k.c. Oczywiście także uznanie tej umowy za nieważną na podstawie art. 58 k.c., umożliwia wierzycielowi dochodzenie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej.

[tak również **wyrok SN z 8.11.2023 r., II CSKP 1413/22**]

[Strona uprawniona] mogła również w rozpoznawanej sprawie żądać, jako przesłanki roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, stwierdzenia nieważności lub bezskuteczności wobec niej wskazanej wyżej umowy. [(?)Art.59 k.c. to jednak inny tryb!] Skoro jednak wniosła o to odrębną sprawę (...), to obowiązkiem sądów obu instancji było zawieszenie postępowania w rozpoznawanej sprawie (...), gdyż to sprawa o stwierdzenie nieważności (lub bezskuteczności wobec wierzyciela) umowy zbycia przez dłużnika przedmiotu umowy przyrzeczonej, ma charakter prejudycjalny wobec sprawy o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Zbycie rzeczy przez dłużnika jako przeszkoda realizacji skutku silniejszego

Art. 59 k.c.

W razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można żądać po upływie roku od jej zawarcia.

Roszczenie z art. 59 k.c. może być dochodzone wyłącznie przeciwko wszystkim kontrahentom „zaskarżonej” umowy, między którymi występuje współuczestnictwo konieczne, jednolite, przewidziane w art. 73 § 2 k.p.c.

Zob. uchwałę SN z 17.9.1969 r., III CZP 65/69 i wyrok SN z 25.1.2013 r., II CSK 317/12.

Wniosek: Najpierw sprawa o uznanie czynności za bezskuteczną, a następnie próba zrealizowania skutku silniejszego. Uwaga jednak na przedawnienie(!) → Sprawę o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy trzeba wszcząć przed upływem terminu przedawnienia z art. 390 k.c. [w praktyce dojdzie jednak do zawieszenia postępowania do czasu rozstrzygnięcia drugiego procesu, wszczętego na podstawie art. 59 k.c.]

Umowa przedwstępna – skutek silniejszy

Art. 390 k.c.

§ 2. *Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość **wymaganiom**,
od których zależy **ważność umowy przyrzeczonej**,
w szczególności wymaganiom **co do formy**,
strona uprawniona może **dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej**.*

- By powstał skutek silniejszy z umowy przedwstępnej, umowa przedwstępna ma spełniać wszelkie wymagania dotyczące ważności umowy przyrzeczonej(!)
– z przepisu wynika, że nie tylko co do formy (w praktyce jednak w grę wchodzi chyba tylko kwestia zgód korporacyjnych przy spółkach kapitałowych).
- W praktyce najistotniejsze pozostaje spełnienie wymagań co do formy zastrzeżonej pod rygorem *ad solemnitatem*.

Chodzi o wymagania ustawowe – nie ma znaczenia *pactum de forma*, czyli zastrzeżenie wprowadzone przez same strony i dotyczące umowy przyrzeczonej
– zob. **wyrok SN z 21.06.2024 r., II CSKP 741/23**).

Skutek silniejszy a zgody korporacyjne

Problematiczna w praktyce jest kwestia znaczenia zgody korporacyjnej wymaganej dla określonej czynności dokonywanej przez spółkę kapitałową.

Wątpliwości powstają w kontekście literalnego brzmienia art. 390 § 2 k.c. i art. 17 § 1 k.s.h. → chodzi o przypadki, gdy od zgody korporacyjnej zależy ważność umowy (wszędzie tam, gdzie zgoda taka jest wymagana ustawowo).

Czy trzeba mieć taką zgodę na etapie umowy przedwstępnej, aby móc następnie realizować skutek silniejszy i skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej?

Przykład [sp. z o.o.] - **art. 228 k.s.h.** - *Uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga:*

4) nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

Czy zgoda ta konieczna już przy umowie przedwstępnej, by zagwarantować jej skutek silniejszy?

Skutek silniejszy a zgody korporacyjne

(i) Zgoda z pewnością nie jest warunkiem ważności umowy przedwstępnej (która jest umową zobowiązującą i nie ma skutku rzeczowego, którego dotyczy wymóg zgody korporacyjnej) → **wyrok SN z 6.2.2009 r., IV CSK 271/08:**

Zawarcie przez spółkę akcyjną umowy przedwstępnej obejmującej zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości nie wymaga uchwały walnego zgromadzenia (art. 393 pkt 4 k.s.h.).

(ii) Co innego jednak kwestia wywoływania przez taką umowę skutku silniejszego → **wyrok SN z 25.01.2022 r., II CSKP 144/22:** *Z uwagi na to, iż w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia lub zbycia przez spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości uchwała zgromadzenia wspólników jest warunkiem ważności umowy przyrzeczonej, jako umowy rozporządzającej, należy uznać, że brak tej uchwały uniemożliwia skuteczne dochodzenie stronie uprawnionej zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.).*

Bezpieczniej zatem zadbać od razu o zgodę zgromadzenia wspólników, jeśli bierzemy pod uwagę potrzebę skorzystania ze skutku silniejszego(!)

Realizacja skutku silniejszego

Art. 64 k.c.

Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie.

Art. 1047 k.p.c.

§ 1. Jeżeli dłużnik jest obowiązany do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, prawomocne orzeczenie sądu zobowiązujące do złożenia oświadczenia zastępuje oświadczenie dłużnika.

[§ 2. Jeżeli złożenie oświadczenia woli jest uzależnione od świadczenia wzajemnego wierzyciela, skutek wymieniony w paragrafie poprzedzającym powstaje dopiero z chwilą prawomocnego nadania orzeczeniu klauzuli wykonalności.]

- Jak sformułować żądanie?
- Co z oświadczeniem powoda, które ma się składać na konsens stron?
- Co z formą czynności, gdy ustawa wymaga np. aktu notarialnego?

Skutek silniejszy - treść żądania

Wyrok SA w Warszawie z 23.6.2015 r., VI ACa 1260/14:

W sprawie, w której uprawniony domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego zarazem umowę czy stanowiącego jej składnik, żądanie to musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego.

Jeżeli orzeczenie sądu ma zastępować to oświadczenie zgodnie z art. 64 k.c., to musi ono przybrać formę właściwego oświadczenia.

W treści żądania pozwu powód musi zatem precyzyjnie wskazać, czego się domaga od pozwanego, w tym dokładnie określić (przyczożyć) treść oświadczenia woli, jakie powinien złożyć pozwany.

Różne możliwości sformułowania żądania pozwu:

- nawiązanie wprost do brzmienia art. 64 k.c. → żądanie stwierdzenia obowiązku złożenia przez pozwanego oświadczenia woli określonej treści;
- żądanie zobowiązania strony do złożenia oświadczenia o danej treści (oświadczenie w pierwszej osobie), która to treść powinna być też zacytowana w sentencji orzeczenia;
- nakazanie pozwanemu określonego zachowania (złożenia danego oświadczenia).

Skutek silniejszy - treść żądania

Wyrok SN z 09.06.2009, II CSK 24/09:

W sprawie, w której strona - na podstawie art. 390 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. - domaga się złożenia przez pozwanego oświadczenia woli kreującego umowę przyrzeczoną, żądanie musi obejmować treść oświadczenia, jakiego powód oczekuje i domaga się od pozwanego. Tak sformułowane żądanie wyznacza zakres rozpoznania sprawy przez sąd. Możliwość korygowania żądania w trybie przewidzianym w art. 130 § 1 k.p.c. jest bardzo ograniczona, wiązać się może tylko z oczywistymi brakami dotyczącymi dokładności żądania, nie może jednak prowadzić do ingerencji w merytoryczną treść powództwa, nawet jeśli zachodzą ewidentne sprzeczności pomiędzy żądaniem a dokumentami mającymi je uzasadnić.

Wyrok SN z 15.3.2023 r., II CSKP 1335/22:

Sąd nie może samodzielnie rozstrzygać o zakresie zobowiązań stron, czy też przedmiocie umowy przyrzeczonej sprzedaży, jeżeli nie można ustalić tych kwestii na podstawie treści umowy przedwstępnej także w drodze wykładni woli stron.

- Gdy żądanie nie zgadza się z umową przedwstępną, najczęściej oddalenie powództwa.

Skutek silniejszy - modyfikacja treści żądania przez sąd

Wyrok SN z 22 stycznia 2015 r., III CSK 114/14:

Ingerencja sądu w treść tego żądania jest możliwa [tylko] w przypadku, gdy odpowiada ono treści umowy przedwstępnej, a jedynie jest sformułowane w sposób niejasny czy nieprecyzyjny.

Wyrok SN z 12.09.2014 r., I CSK 635/13:

Zgodnie z art. 187 § 1 k.p.c. powód powinien oczywiście dokładnie określić żądanie z uwagi na związanie sądu granicami tego żądania. Związanie granicami żądania w rozumieniu art. 321 § 1 k.p.c. nie oznacza jednak bezwzględnego związania samym literalnym sformułowaniem żądania. Jeżeli treść żądania sformułowana jest niewłaściwie, niewyraźnie lub nieprecyzyjnie sąd może, a nawet ma obowiązek, odpowiednio je zmodyfikować, jednakże zgodnie z wolą powoda i w ramach podstawy faktycznej powództwa po to, by nadać objawionej w treści pozwu woli powoda poprawną juredycznie formę.

Skutek silniejszy - treść orzeczenia

Wyrok SN z 14.03.2017 r., II CSK 237/16:

W pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej.

W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów, a także postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c.

Orzeczenie zastępujące umowę przyrzeczoną nie musi więc ściśle powielać treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej - umowa przedwstępna bowiem zobowiązuje jedynie do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś obowiązki stron określa dopiero umowa przyrzeczona, która musi uwzględniać ograniczenia wynikające obowiązującego stanu prawnego, w szczególności przepisy bezwzględnie obowiązujące.

Por. wyrok SN z 9.06.2009, II CSK 24/09

Skutek silniejszy

– treść orzeczenia (ujęcie techniczne)

Jeżeli oczekiwana treść umowy przyrzeczonej została określona w załączniku do umowy przedwstępnej, to czy można odwołać się do takiego załącznika w procesie?

W pozwie naturalnie można powołać się na uzgodniony wzór umowy przyrzeczonej, załączając go do pisma procesowego.

Czy także sąd może odwołać się do załącznika uwzględniając powództwo?

Warto dostrzec, że np. mapa podziału to załącznik, który jest zwykle częścią orzeczenia w sprawach działowych.

Formalnie dopuszczalne jest chyba zatem odwołanie do załącznika w sentencji wyroku.

Jeśli sąd się na to nie zdecyduje, to będzie musiał przepisać całą treść umowy do sentencji.

Skutek silniejszy – oświadczenie woli powoda

Uchwała SN z 7.01.1967 r., III CZP 32/66:

Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. oraz art. 1047 k.p.c.). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę.

Wyrok SN z 9.06.2009, II CSK 24/09:

*Artykuł 390 § 2 k.c. przyznaje stronom umowy przedwstępnej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej, a wydane orzeczenie uwzględniające powództwo **zastępuje nie tylko oświadczenie strony pozwanej, ale stwierdza i zastępuje umowę przyrzeczoną**.*

[oświadczenie powoda jest „ukryte” w pozwie]

Skutek silniejszy – oświadczenie woli powoda

Wyrok SN z 15.3.2023 r., II CSKP 1335/22:

*Zgodnie z art. 64 k.c. prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie(...)
Skutki prawne takiego orzeczenia następują z chwilą jego uprawomocnienia się (...).
Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.).*

Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta między stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy.

Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda.

Oświadczenie uznać należy co do zasady za złożone **z chwilą uprawomocnienia się wyroku** (uchwała SN z 7.1.1967 r., III CZP 32/66; wyrok SN z 20.11.2009 r., III CSK 56/09).

Skutek silniejszy – oświadczenie woli powoda

Wyrok SN z 15.3.2023 r., II CSKP 1335/22:

Orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 § 1 k.p.c. nie ma charakteru „zasądającego”, (...) ale jest to orzeczenie kształtujące prawo, w którym nie można „częściowo uwzględnić żądania” pod względem ilościowym i na tym tle dowolnie modyfikować sformułowanego w żądaniu pozwu oświadczenia woli, np. co do zakresu i granic przestrzennych nieruchomości oraz sposobu ustalenia jej ceny.

Nie oznacza to, że przy innych niż nieruchomość przedmiocie zobowiązania (np. rzeczy oznaczone co do gatunku a nie co do tożsamości) wyłączone byłoby częściowe uwzględnienie powództwa mające źródło zobowiązania w umowie przedwstępnej. Sam jednak obowiązek złożenia oświadczenia woli nie jest wystarczający dla wydania orzeczenia zastępującego to oświadczenie; niezbędne jest, aby oświadczenie było oznaczone, w tym w szczególności, co do przedmiotu umowy, która miałaby zostać zawarta.

→ przy częściowym uwzględnieniu powództwa dla zawarcia umowy niezbędne będzie oświadczenie woli powoda w pełni zgodne z treścią orzeczenia(!)

Skutek silniejszy

– forma umowy przyrzeczonej

Uchwała SN z 2.8.1994 r., III CZP 96/94:

Orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia zastępuje to oświadczenie, nawet jeśli powinno być ono złożone w szczególnej formie, np. aktu notarialnego.

W praktyce, gdy powództwo dotyczące skutku silniejszego zostało uwzględnione w całości, prawomocne orzeczenie zastępuje całą umowę czyniąc przy tym zadość wszelkim wymaganiom co do formy.

Wyrok SN z 15.3.2023 r., II CSKP 1335/22:

Wyrok wydany na podstawie art. 64 w zw. z art.390 §2 k.c. powinien stanowić podstawę wniosku o wpis prawa własności w księdze wieczystej lub wniosku o założenie księgi wieczystej dla nowo powstałej nieruchomości.

Skutek silniejszy – przykład zastosowania

Powód chce realizacji skutku silniejszego przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości:

- wytacza powództwo o stwierdzeniu obowiązku złożenia oświadczenia o sprzedaży nieruchomości zgodnie z treścią umowy przedwstępnej;
- sąd uwzględnia powództwo (w całości);
- z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia uznajemy, że umowa sprzedaży została zawarta i następuje skutek prawnorzeczowy (art. 155 §1 k.c.) - własność przechodzi na nabywcę;
- prawomocne orzeczenie staje się podstawą ujawnienia nowego właściciela w księdze wieczystej;
- zbywca ma obowiązek wydania rzeczy w zamian jednak za cenę sprzedaży,
- jeżeli zbywca nie chce wydać nieruchomości, niezbędne będzie powództwo o wydanie;
- sąd zasądzi wydanie nieruchomości za jednoczesną zapłatą ceny (art. 488 §1 k.c.);
- przy egzekucji, zgodnie z art. 786 § 1 k.p.c., jeżeli wykonanie orzeczenia jest uzależnione od świadczenia wzajemnego, sąd nada klauzulę wykonalności tylko wtedy, gdy wierzyciel udowodni, że świadczenie to spełnił lub zabezpieczył.

Umowa przyrzeczona - pełnomocnictwo zabezpieczające

W praktyce, jako zabezpieczenie realizacji skutku silniejszego, czyli roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej stosuje się niekiedy pełnomocnictwo udzielane przez dłużnika wierzycielowi (ewentualnie osobie trzeciej), które upoważnia do zawarcia umowy przyrzeczonej w imieniu dłużnika.

Pełnomocnictwo takie najczęściej jest opatrzone zastrzeżeniem o jego nieodwoływalności oraz zawiera zgodę na to, by pełnomocnik był też drugą stroną czynności dokonywanej z mocodawcą. Orzecznictwo wprowadza tu jednak pewne ograniczenia.

Wyrok SN z 15.7.1998 r., II CKN 832/97:

Mocodawca może skutecznie zrzec się możliwości odwołania pełnomocnictwa tylko wówczas, gdy umowa przedwstępna rodzi zaskarżalne roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Umowa przyrzeczona - pełnomocnictwo zabezpieczające

Wyrok SN z 18.2.2011 r., I CSK 358/10:

Udzielenie przez stronę umowy przedwstępnej - przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej - nieodwołalnego pełnomocnictwa umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej także po przedawnieniu się roszczenia o zawarcie tej umowy jest niedopuszczalne (art.117 § 2 k.c.)

Jeżeli przy wykładni nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej wyłoni się kwestia, czy umocowuje ono także do zawarcia umowy przyrzeczonej po przedawnieniu się roszczenia o jej zawarcie, albo kwestia, czy pełnomocnik jest umocowany również do zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia roszczenia o zawarcie tej umowy po jego przedawnieniu się, należy, kierując się dyrektywą zalecającą utrzymanie czynności prawnej w mocy, odrzucić te ewentualności interpretacyjne, które prowadziłyby do omówionej sprzeczności udzielonego pełnomocnictwa z art. 117 § 2 k.c.

[jeśli jednak treść pełnomocnictwa jest jednoznaczna, to trzeba je uznać za nieważne!]

Umowa przedwstępna jako zabezpieczenie osobiste

Wyrok SN z 14.5.2021 r., I CSKP 122/21: *W orzecznictwie dopuszcza się możliwość zabezpieczenia określonych wierzytelności także w wyniku zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży dotyczącej nieruchomości. [por. przewłaszczenie na zabezpieczenie] Takie zabezpieczenie ma charakter osobisty (a nie rzeczowy), mimo że w wykonaniu uprawnienia wynikającego z umowy przedwstępnej możliwe byłoby uzyskanie własności nieruchomości przez uprawnionego (beneficjenta zabezpieczenia). Zobowiązany z takiej umowy (ustanawiający zabezpieczenie) odpowiada bowiem wobec uprawnionego osobiście, a nie tylko określonymi przedmiotami majątkowymi. Nie można zatem twierdzić, że chodzi o wykreowanie nieznanego prawu polskiemu (i praktyce obrotu prawnego) zabezpieczenia typu rzeczowego i w dodatku - niedopuszczalnego w świetle przepisów o zabezpieczeniach rzeczowych dotyczących nieruchomości (...). Zawarcie umowy przedwstępnej jako zabezpieczenia wierzytelności z umowy pożyczki powoduje, że powstaje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, które podlega realizacji w razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania z umowy pożyczki, w wyniku czego dochodzi do zaspokojenia wierzyciela.*

Umowa przedwstępna jako zabezpieczenie osobiste

Wyrok SN z 14.5.2021 r., I CSKP 122/21 c.d.:

Wierzycielowi powinna przypaść jedynie wartość zaspokajająca jego interes, a więc wartość odpowiadająca wysokości wierzytelności, związanych z nią roszczeń dodatkowych i wartość pokrywająca koszty zaspokojenia; zatrzymanie przez niego wartości większej może uzasadniać wniosek o braku ku temu podstawy prawnej.

Przy umowie przedwstępnej zawartej w celu zabezpieczenia, zaspokojenie wierzyciela następuje przez zawarcie umowy rozporządzającej, bez możliwości rozliczenia. W związku z tym zawarcie takiej umowy, przy nieproporcjonalnie niskiej wartości zabezpieczanej wierzytelności do wartości nieruchomości, stwarza dla dłużnika realne zagrożenie, że na etapie zaspokojenia wierzyciela dojdzie do utraty nieruchomości. (...) Jeżeli strony wykorzystały charakterystyczne dla danego typu umowy instrumenty, dążąc do celu odmiennego od tego, dla którego dana umowa została ukształtowana, co doprowadziło do wystąpienia nadmiernego zabezpieczenia i w efekcie nadmiernego zaspokojenia wierzyciela, któremu dłużnik nie jest w stanie zapobiec, zaś wierzyciel nie ma prawnego obowiązku zwrotu nadpłaty, należałoby rozważyć, czy naruszenie (...) art. 353¹ k.c. nie prowadzi (...) do nieważności umowy - art. 58 § 2 w zw. z art. 353¹ k.c.

Zbywalność i dziedziczność roszczeń z umowy przedwstępnej

- Wynikające z umowy przedwstępnej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej jest **niezbywalne**, gdyż jego przelew byłby sprzeczny z właściwością zobowiązania (art. 509 k.c.) - naruszałby bowiem jego tożsamość.

Można jednak także spotkać odmienne stanowisko (Cz. Żuławska; wyrok SN z 9.5.2000 r., IV CKN 955/00).

- Należy odnotować pogląd, że dług wynikający z umowy przedwstępnej (obowiązek zawarcia umowy) **nie może zostać przejęty** przez inną osobę jako ściśle związany z osobą konkretnego dłużnika - jego przejęcie naruszałoby tożsamość zobowiązania (art. 519 k.c.) [jednak jest przecież zgoda wierzyciela na przejęcie długu!?!]
- Z pewnością natomiast dopuszczalna jest **cesja** roszczenia odszkodowawczego oraz przejęcie obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej przez niewykonanie czy nienależyte wykonanie umowy przedwstępnej.
- W myśl dominującego poglądu, prawa i obowiązki z umowy przedwstępnej podlegają **dziedziczeniu** z wyjątkiem przypadku, gdy stroną umowy przyrzeczonej mógłby być wyłącznie spadkodawca (osobiste świadczenie w umowie ostatecznej).

Inna strona umowy przyrzeczonej?

Czy doprowadzenie do sytuacji, w której umowę przyrzeczoną ma zawrzeć inny podmiot niż strona umowy przedwstępnej jest jej prawidłowym wykonaniem?

Jeżeli kontrahent się zgadza, sprawa prosta, ale czy może kwestionować takie rozwiązanie (mając np. możliwość powołania się na zadatek czy karę umowną).

Wyrok SN z 8.2.2008 r., I CSK 328/07:

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, ale tylko wtedy gdy chce ona złożyć takie samo oświadczenie woli, do jakiego był zobowiązany dłużnik. Przy ocenie, czy chodzi o takie samo oświadczenie woli należy brać pod uwagę nie tylko to, czy prowadzi ono do zawarcia umowy jaką przyrzekł zawrzeć dłużnik, ale czy umowa taka dojdzie do skutku na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej, m.in. czy wymagane oświadczenie woli zostanie złożone do końca terminu przewidzianego dla jego złożenia.

Przedawnienie roszczeń

Art. 390 k.c.

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

→ przepis dotyczy zarówno skutku słabszego, jak i silniejszego(!)

Termin przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. zasadniczo rozpoczyna swój bieg w dniu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Wyjątkowo, w razie niepowodzenia uprawnionego w dochodzeniu skutku silniejszego, termin roczny otworzy się raz jeszcze – w dacie prawomocności orzeczenia **oddalającego powództwo**. Ustawodawca daje wtedy wierzycielowi szansę przynajmniej na zrealizowanie roszczeń ze skutku słabszego.

W razie zakończenia postępowania w inny sposób (zwrot pozwu, odrzucenie pozwu, umorzenie postępowania) „dodatkowy” termin roczny nie otwiera się (**wyrok SN z 3.02.2010 r., II CSK 459/09**).

Przedawnienie roszczeń

Gdy chodzi o bieg terminu stosujemy zasady ogólne dotyczące przedawnienia.

Termin upływa dokładnie po jednym roku - nie przedłuża się do końca roku kalendarzowego, gdyż jest krótszy niż 2 lata(!) – zob. art. 118 zd. 2 k.c.

Koniec terminu? **Wyrok SN z 13.4.2007 r., III CSK 409/06:**

*Z art. 110 k.c. wynika, że jeżeli ustawa, orzeczenie sądu lub decyzja innego organu państwowego albo czynność prawna oznacza termin nie określając sposobu jego obliczenia stosuje się "przepisy poniższe". Ani przepisy dotyczące przedawnienia, ani przepisy dotyczące umowy przedwstępnej nie określają sposobu obliczania terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. W sposób oczywisty zatem do określenia końca terminu przedawnienia tego roszczenia należy stosować art. 115 k.c., z którego wynika, że w sytuacji, **gdy koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następnego.** (???)*

Uchwała 7 sędziów SN z 22.5.2024 r., III CZP 21/23:

Artykuł 115 KC nie ma zastosowania do upływu terminu przedawnienia.

Przedawnienie roszczeń

Uchwała SN z 21.11.2006 r., III CZP 102/06:

Rocznemu przedawnieniu podlegają roszczenia „z umowy przedwstępnej”, a zatem wszelkie roszczenia, które znajdują swoje źródło w takiej umowie bądź jej niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu.

→ żądanie zapłaty odszkodowania;

→ żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej (żądanie stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli przez drugą stronę).

Postanowienie SN z 29.06.2023 r., I CSK 4664/22:

Roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku i kary umownej podlegają, zgodnie z art. 390 § 3 k.c., rocznemu terminowi przedawnienia.

Przedawnienie roszczeń

Wyrok SN z 21.7.2017 r., I CSK 718/16:

Strony umowy przedwstępnej, poza treścią przewidzianą w art. 389 § 1 k.c., mogą zamieścić w niej (...) inne postanowienia (...). Do takich postanowień należy m.in. zobowiązanie jednej z nich do spełnienia świadczenia objętego umową przyrzeczoną, chociaż takie zobowiązanie jeszcze nie istnieje oraz nie istnieje podstawa prawna tego świadczenia. Następuje zatem częściowe lub całkowite spełnienie świadczenia przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. (...). W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej, zamierzony cel świadczenia nie zostanie osiągnięty, czego konsekwencją jest obowiązek jego zwrotu jako nienależnego.

Roszczenie o zwrot świadczenia nienależnie spełnionego na poczet umowy przyrzeczonej, z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu, spowodowanego niezawarciem umowy przyrzeczonej, nie przedawnia się z upływem rocznego terminu określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz z upływem terminu ogólnego, przewidzianego w art. 118 k.c.

Przedawnienie roszczeń

Wyrok SN z 14.12.2022 r., II CSKP 233/22:

W zakres roszczeń z umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390 § 3 k.c. nie wchodzi roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej.

Uchwała SN z 8.3.2007 r., III CZP 3/07:

Roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c.

Dziękuję za uwagę!

[michal.wojewoda@oirplodz.pl]