

Arkadiusz Mróz

Zawarcie umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami

Zeszyty Prawnicze 14/2, 99-121

2014

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ARKADIUSZ MRÓZ

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

ZAWARCIE UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ W OBROCI NIERUCHOMOŚCIAMI

1. WPROWADZENIE

Artykuł ten jest pierwszym z trzech przedstawiających szczegółowe rozważania dotyczące konstrukcji prawnej umowy przedwstępnej oraz jej funkcji, znaczenia i możliwości praktycznego wykorzystania w obrocie nieruchomościami. Celem artykułu jest ukazanie istoty umowy przedwstępnej jako szczególnego rodzaju porozumienia o charakterze przedkontraktowym i jej relacji z umową stanowczą oraz omówienie zagadnień dotyczących treści umowy przedwstępnej, sposobu (formy) jej zawarcia, a także terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dwóch kolejnych artykułach zaprezentowane zostaną rozważania dotyczące wykonania zobowiązania z umowy przedwstępnej i konsekwencji jego niewykonania, podziału przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości na umowy o tzw. silniejszym i słabszym skutku, zakresu i wysokości odszkodowania należnego w przypadku niewykonania umowy przedwstępnej oraz skutków zastrzeżenia w treści umowy przedwstępnej kary umownej i wręczenia przy jej zawarciu zadatku, jak również możliwości dochodzenia przez uprawnionego zawarcia umowy przyrzeczonej i sposobów zabezpieczenia roszczenia o zawarcie tej umowy, a także przedawnienia wynikających z umowy przedwstępnej roszczeń. Podsumowujące przeprowadzone rozważania wnioski końcowe zostaną wskazane w zakończeniu trzeciego artykułu.

2. ISTOTA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

Umowa przedwstępna, nazywana również umową przyrzeczenia, jest instytucją prawa zobowiązań, uregulowaną w art. 389 i 390 Kodeksu cywilnego¹. Jest to umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, zwanej umową przyrzeczoną. Jeżeli wynika to z okoliczności, wyrażone w umowie przedwstępnej zobowiązanie obejmuje także obowiązek podjęcia przez stronę lub strony wszelkich działań, koniecznych dla dojścia umowy przyrzeczonej do skutku (na przykład uzyskania wymaganego zezwolenia administracyjnego czy też zgody organu osoby prawnej lub określonej osoby trzeciej, a w przypadku, gdy umową przyrzeczoną ma być umowa realna – wydania rzeczy). Konstrukcja tego szczególnego rodzaju przedkontraktowego porozumienia służy stronom, którym zależy na zagwarantowaniu dojścia w przyszłości do skutku określonej umowy, której główne założenia strony już ustaliły, a której natychmiastowe zawarcie jest przez strony niepożądane bądź niemożliwe z przyczyn natury faktycznej lub prawnej².

Uzasadnieniem zawarcia umowy przedwstępnej może być zamiar odłożenia realizacji transakcji w czasie (choćby ze względów osobistych, takich jak konieczność wyjazdu), sytuacja ekonomiczna strony (aktualny brak wystarczających środków finansowych na zapłatę ceny za nabywaną nieruchomość), brak możliwości dochowania wymogów dotyczących formy zastrzeżonej dla ważności zamierzonej przez strony umowy stanowiącej (w przypadku umowy sprzedaży nieruchomości

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. 2014, poz. 121).

² M. KRAJEWSKI, [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, V, red. E. ŁĘTOWSKA, Warszawa 2006, s. 730; E. GNIEWEK, *Z problematyki prawnej umów przedwstępnych*, «Nowe Prawo» 7-8/1970, s. 1046; P. MACHNIKOWSKI, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2011, s. 645; A. OLEJNICZAK, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz, III: Zobowiązania. Część ogólna*, red. A. KIDYBA, Warszawa 2010, s. 244; Z. RADWAŃSKI, [w:] *System Prawa Cywilnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, III.1, red. Z. RADWAŃSKI, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Lódź 1981, s. 409; W. POPIOLEK, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449¹⁰*, red. K. PIETRZYKOWSKI, Warszawa 2011, s. 1468.

ści – formy aktu notarialnego), brak wymaganych do zawarcia umowy definitywnej informacji i dokumentów (odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, czy stosownych dokumentów z ewidencji gruntów i budynków), brak wymaganej zgody na zawarcie umowy określonego organu osoby prawnej (stosownej uchwały zgromadzenia wspólników spółki) czy konieczność wcześniejszego uzyskania odpowiedniego zezwolenia administracyjnego na zawarcie umowy (zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca)³. Częstym powodem zawarcia umowy przedwstępnej stają się także wymogi stawiane przez banki finansujące zakup nieruchomości. Przedwstępna umowa sprzedaży stanowi bowiem w wielu przypadkach podstawę starań przyszłego kupującego o uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości.

Umowa przedwstępna jako umowa o charakterze przygotowawczym spełnia w procesie kontraktowania kilka istotnych funkcji. Pierwszą z nich jest funkcja przygotowawcza – organizacyjna, która wynika z konieczności określenia w treści umowy przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej oraz wskazania (w umowie przedwstępnej lub w późniejszym czasie) terminu jej zawarcia. Kolejną funkcją umowy przedwstępnej jest funkcja gwarancyjna. Wiąże się ona z wynikającym z umowy przedwstępnej zobowiązaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej i istnieniem roszczeń zabezpieczających wykonanie tego zobowiązania, które (w przypadku umowy przedwstępnej o tzw. silniejszym skutku) mogą być dochodzone przed sądem. Trzecią funkcją umowy przedwstępnej, dostrzeganą właśnie w obrocie nieruchomościami, jest funkcja ostrzegawcza – zabezpieczająca. Wynika ona z możliwości zabezpieczenia roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości poprzez ujawnienie tego roszczenia w księdze wieczystej⁴. Warto w tym miejscu również zauważyć, iż umowa przedwstępna może pełnić także szczególną funkcję zabezpieczającą i stanowić

³ W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1468.

⁴ Cz. ŻULAWSKA, [w:] G. BIENIEK, H. CIEPLA, S. DMOWSKI, J. GUDOWSKI, K. KOLAKOWSKI, M. SYCHOWICZ, T. WIŚNIEWSKI, Cz. ŻULAWSKA, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, I, Warszawa 2011, s. 190-191.

zabezpieczenie wykonania zobowiązań wynikających z innych stosunków prawnych⁵.

Umowa przedwstępna jest instytucją niezwykle żywą w obrocie i często wykorzystywaną w praktyce – znaczącą rolę odgrywa zwłaszcza w obrocie nieruchomościami, gdzie jej stosowanie stało się wręcz zwyczajem. Do najczęściej występujących należą umowy przedwstępne zobowiązujące do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości (w tym także sprzedaży nieruchomości przyszłej⁶). Często spotykane są także umowy

⁵ Na kwestię tę zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 stycznia 2010 roku (IV CSK 432/09, «OSP» 3/2011, poz. 30), w którym stwierdzono, że umowa przedwstępna zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości może tworzyć „stan zabezpieczenia” wierzytelności uprawnionego z tej umowy wobec osoby trzeciej. W uzasadnieniu wyroku z dnia 16 lipca 2004 roku (I CK 114/04, niepublikowany) Sąd Najwyższy zauważył, iż „katalog zabezpieczeń osobistych pozostaje, oczywiście, w zasadzie otwarty i nie byłoby wykluczone w obrocie prawnym czynienie z określonych instytucji (w tym też np. z umowy przedwstępnej, art. 389-390 KC) odpowiedniego zabezpieczenia o charakterze osobistym (art. 353¹ KC). Ewentualne ograniczenia w tym zakresie mogłyby wynikać z przepisów ogólnych (np. tworzących określone bariery prawne w zakresie treści i celu stosunków obligacyjnych; art. 353¹ KC i art. 58 KC)”. B. NIEMIRKA (*Zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości jako jedna z prawnych form zabezpieczenia należności pieniężnych*, «Monitor Prawniczy» 10/1997, s. 427-428) wskazuje, iż „zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości może służyć także jako jedna z prawnych form zabezpieczenia należności pieniężnych. W praktyce bankowej formę tę wykorzystuje się przy kredytach (pożyczkach) krótkoterminowych, w przypadku kiedy niecelowe jest ustanowienie hipoteki”. Autor ten prezentuje także wzór aktu notarialnego – zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości wraz z nieodwołalnym pełnomocnictwem udzielonym przez dłużnika wierzycielowi do sporządzenia umowy przeniesienia własności nieruchomości wraz z komentarzem.

⁶ Dopuszczalność zawierania umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości mających powstać w przyszłości potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2003 roku (III CKN 493/01, «Izba Cywilna Biuletyn Sądu Najwyższego» 7-8/2004, s. 38), w którym stwierdzono, że „przyjęcie, że nieruchomości jako przedmiot obrotu jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości, nie oznacza wyłączenia dopuszczalności zawierania umów przedwstępnych dotyczących sprzedaży nieruchomości jako rzeczy przyszłej, która ma dopiero powstać w wyniku wydzielenia określonej działki z większej nieruchomości. W takiej sytuacji granice, położenie czy konfiguracja przyszłej nieruchomości nie muszą być określone ściśle, tym bardziej gdy dla stron nie są to okoliczności istotne, a możliwe jest wydzielenie kilku rów-

przedwstępne zobowiązujące do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także umowy przedwstępne zobowiązujące do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości (przedwstępne umowy o ustanowienie służebności czy użytkowania) oraz nawiązania określonych stosunków obligacyjnych, mających za przedmiot nieruchomość (przedwstępne umowy najmu, czy dzierżawy). Trzeba w tym miejscu podkreślić, iż oczywiście możliwe jest także zawarcie umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy zamiany oraz darowizny nieruchomości⁷.

Przepisy dotyczące umowy przedwstępnej (art. 389 i 390 k.c.) zostały istotnie zmienione przez ustawę z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw⁸. Do zmian wprowadzonych powyższą nowelizacją, odnoszących się do umowy przedwstępnej, należy zaliczyć rezygnację z wymogu określenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i umożliwienie wyznaczenia tego terminu stronie uprawnionej z umowy przedwstępnej w późniejszym czasie, wprowadzenie jednolitego – rocznego terminu przedawnienia wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej oraz wyraźne wskazanie na możliwość odmiennego ukształtowania zakresu i wysokości odszkodowania należnego stronie

noznacznych dla kupującego działek lub gdy możliwe jest wydzielenie tylko jednej działki o określonych przez strony parametrach. Chodzi jedynie o to, by w umowie przedwstępnej nieruchomość będąca jej przedmiotem została dostatecznie zindywidualizowana, tak by wiadomo było co ma być przedmiotem sprzedaży w umowie przyrzeczonej”. W wyroku z dnia 9 czerwca 2009 roku (II CSK 24/09, niepublikowany) Sąd Najwyższy wskazał, że „dopuszczalne jest oznaczenie w umowie przedwstępnej jej przedmiotu – nieruchomości – poprzez wskazanie kryteriów wydzielenia jej z większej całości”.

⁷ W wyroku z dnia 21 lutego 2013 roku (IV CSK 463/12, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w art. 389 KC 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 zobowiązywać do zawierania zarówno kontraktów obligacyjnych, ale również umów z dziedziny prawa rzeczowego, spadkowego, autorskiego, wynalazczego”.

⁸ Dz.U. Nr 49, poz. 408.

uprawnionej do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku uchylania się przez zobowiązanego od zawarcia tejże umowy.

3. TREŚĆ UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Za istotne postanowienia umowy przyrzeczonej należy uznać elementy konieczne do określenia minimalnej treści tej umowy⁹. Dla przykładu można wskazać, iż umowa przedwstępna zobowiązująca do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości powinna określać strony tej umowy (możliwe jest bowiem także zawarcie umowy przedwstępnej na rzecz osoby trzeciej¹⁰), precyzyjnie wskazywać mającą być przedmiotem sprzedaży nieruchomość oraz wyznaczać cenę lub podstawy do jej ustalenia w przyszłości¹¹.

⁹ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 743; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1471; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 647; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 250; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 192.

¹⁰ Znalazło to potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2009 roku (I CSK 84/09, «OSNC» 4/2010, poz. 60), w którym stwierdzono, iż „dopuszczalna jest umowa przedwstępna na rzecz osoby trzeciej”.

¹¹ E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1046. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku (III CSK 20/08, niepublikowany) stwierdzono, że „jest poza sporem, że przedwstępna umowa sprzedaży winna określać – jako element istotny umowy sprzedaży – cenę. Zasadniczo cena jako świadczenie pieniężne winna być określona w jednostkach pieniężnych, w postaci cyfrowo oznaczonej kwoty. Art. 536 § 1 KC dopuszcza alternatywnie możliwość pośredniego określenia ceny przez wskazanie podstaw do jej ustalenia, zaś w § 2 zawarto regułę interpretacyjną w celu usunięcia wątpliwości związanych z takim pośrednim ustaleniem ceny, jeśli cena taka wywołuje brak stałości (jest zmienna) w czasie lub występuje w różnych wysokościach w różnych miejscach (wykazuje zmienność terytorialną). Podstawą do ustalenia ceny, w określony przez art. 536 § 1 KC sposób, mogą być okoliczności istniejące w chwili zawarcia umowy oraz takie, które mogą wystąpić w przyszłości. Przepis art. 536 § 1 KC nie limituje tych elementów, z tego względu w praktyce można spotkać różne, szczegółowe klauzule umowne w tym przedmiocie np. ustalenie wysokości ceny według cennika, według wartości materiałów i robocizny, także ‘po kursie dnia’, według ceny giełdowej itp.”. W uzasadnieniu wyroku z dnia 2 grudnia 2004 roku (V CK 291/04, «Monitor Prawniczy» 1/2005, s. 10) Sąd Najwyższy wskazał, że „niezbędnym elementem umowy sprzedaży jest określenie ceny. Cena nie musi być

Określenie w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej służy ustaleniu rodzaju i treści umowy, którą strony mają zawrzeć w przyszłości. Właściwe i precyzyjne określenie istotnych postanowień tej umowy ma kluczowe znaczenie zwłaszcza w przypadku dochodzenia przez uprawnionego zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem. Wskazane w umowie przedwstępnej postanowienia umowy przyrzeczonej stanowią bowiem wówczas podstawę orzeczenia sądowego, zastępującego oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia i określającego treść wiążącej strony umowy. Trzeba zauważyć, iż w przypadku niedostatecznego określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej mogłoby dojść do podniesienia przez zobowiązanego zarzutu, iż nie jest w istocie wiadome, jaką umowę strony zobowiązały się zawrzeć. Wskazanie w umowie przedwstępnej wszystkich istotnych postanowień umowy definitywnej zapobiega zatem wątpliwościom co do treści zobowiązania z niej wynikającego¹².

oznaczona wyłącznie przez podanie konkretnej kwoty, ale również przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Jednakże podstawy takie muszą być stabilne i konkretne, określone w sposób stanowczy i jednoznaczny, nieoznaczenie ich we wskazany sposób oznacza nieważność umowy sprzedaży”.

¹² M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 743; TENŻE, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 2002, s. 106; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 647; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 250; A. KONDRACKA, *Pojęcie i charakter prawny umowy przedwstępnej*, «Monitor Prawniczy» 3/1999, s. 13; M. WRZOLEK-ROMAŃCZUK, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 36. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 roku (III CSK 20/08, niepublikowany) stwierdzono, że „wymagania oznaczenia w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej wynika stąd, że bez tego nie można byłoby ustalić, na czym ma polegać świadczenie dłużnika (jaką umowę ma on zawrzeć), a w razie zaistnienia sporu spowodowanego niewykonaniem zobowiązania, sąd nie mógłby go rozstrzygnąć. Określenie w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej jest po prostu określeniem świadczenia, jakie dłużnik ma spełnić. Należy więc przyjąć, jak w każdym przypadku umowy zobowiązującej, że określenie to nie musi być dokonane ściśle w samej umowie przedwstępnej, lecz strony mogą także w tej umowie (w granicach wyznaczonych art. 353¹ KC) określić tylko sposób ustalenia w przyszłości istotnych postanowień umowy przyrzeczonej Sposób ten musi mieć jednak charakter obiektywny, być mechanizmem dającym się zastosować bez względu na wole stron, bez ich udziału”.

Umowa przedwstępna z reguły określa tylko najważniejsze postanowienia zamierzonej przez strony umowy stanowczej. Zawierając umowę przyrzeczoną, kontrahenci nie ograniczają się do postanowień wskazanych w treści umowy przedwstępnej, lecz poprzez bardziej precyzyjną i szczegółową redakcję umowy definitywnej dążą do pełnego urzeczywistnienia zamierzonego celu gospodarczego¹³.

Jednocześnie należy stwierdzić, iż strony umowy przedwstępnej mogą zdecydować się na umieszczenie w jej treści postanowień wykraczających poza określone w art. 389 § 1 k.c. minimum. Umowa przedwstępna może zatem wskazywać sposób (formę) oraz miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej, kształtować reguły postępowania stron w stosunku do przedmiotu zamierzonej umowy stanowczej czy wyrażać zobowiązanie do podjęcia przez stronę lub strony określonych działań zmierzających do zawarcia umowy definitywnej. Możliwe jest również zastrzeżenie w umowie przedwstępnej obowiązku częściowego lub całkowitego spełnienia niektórych świadczeń na poczet umowy ostatecznej jeszcze przed dojściem tej umowy do skutku (może to dotyczyć na przykład wydania rzeczy czy zapłaty części, a nawet całości ceny)¹⁴.

¹³ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 754; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 652; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 250-251; E. DROZD, *Umowa przedwstępna a umowa przyrzeczona*, «NP» 31.11/1973, s. 1567.

¹⁴ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 775; TENŻE, *Zastrzeżenie w umowie przedwstępnej świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej*, «Monitor Prawniczy» 8/2002, s. 356; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 647; E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1052; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1476-1477; Z. RADWAŃSKI, *op. cit.*, s. 416; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 88; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 189. Krytyczne w tej kwestii stanowisko prezentuje R. KASPRZYK (*Odpowiedzialność stron umowy przedwstępnej za spełnienie zastrzeżonych w niej świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej*, [w:] *Odpowiedzialność cywilna. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Adama Szpunara*, red. M. PYZIAK-SZAFNICKA, Kraków 2004, s. 139), który stwierdza, iż „świadczenia zastrzeżone tylko i wyłącznie w celu wcześniejszego zaspokojenia się z umowy pozostają w sprzeczności z właściwością, czyli naturą umowy przedwstępnej – należy je zatem uznać za nieważne w myśl art. 58 k.c.”. Także A. OLEJNICZAK (*op. cit.*, s. 252) zauważa, iż „umowa przedwstępna, jako umowa przygotowawcza, tym różni się od 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 przyrzeczonej, która taki cel będzie realizować. Stąd

W treści umowy przedwstępnej mogą znaleźć się także dodatkowe zastrzeżenia, za pomocą których strony mogą uzależnić skuteczność wynikających z niej zobowiązań od określonych zdarzeń, przewidzieć możliwość odstąpienia od umowy oraz wskazać zakres i wysokość odszkodowania należnego w przypadku niewykonania umowy przedwstępnej przez stronę do tego zobowiązaną. W literaturze i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się dopuszczalność zastrzeżenia w umowie przedwstępnej warunku (zawieszającego lub rozwiązującego), prawa odstąpienia (wraz z ewentualnym odstępnym) oraz zadatku i kary umownej¹⁵.

Na szczególną uwagę zasługuje w tym miejscu możliwość zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z jednoczesnym zastrzeżeniem w jej treści warunku. Dokonanie takiego zastrzeżenia prowadzi do uzależnienia skuteczności wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania od określonego przez strony zdarzenia przyszłego i niepewnego¹⁶. Wypada w tym miejscu zauważyć, iż co prawda

sądzą, że niedopuszczalne jest wywodzenie z umowy przedwstępnej żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia, i co więcej, którego można dochodzić na drodze sądowej. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać (...)”.

¹⁵ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 769-771; E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1052; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 648; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 251; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1481; Z. RADWAŃSKI, *op. cit.*, s. 417; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 189; M. WRZOLEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 44-46; E. DROZD, *op. cit.*, s. 1566. W wyroku z dnia 10 października 2008 roku (II CSK 215/08, «Biuletyn Sądu Najwyższego» 1/2009, poz. 11) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „strony mogą do umowy przedwstępnej wprowadzić dodatkowe postanowienia, których niewykonanie uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy”. Z kolei w wyroku z dnia 3 lutego 2011 roku (I CSK 282/10, niepublikowany) Sąd Najwyższy wskazał, że „w ramach swobody kontraktowej strony umowy przedwstępnej mogą określić w niej termin, którego upływ powoduje wygaśnięcie obowiązku zawarcia umowy przedwstępnej oraz wprowadzić do niej postanowienia, które nie stanowią warunku w rozumieniu art. 89 KC i uprawniają jedynie jedną ze stron umowy do odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej w przypadku, gdy zajądą okoliczności wskazane w umowie”.

¹⁶ A. OLEJNICZAK (*op. cit.*, s. 253) stwierdza, iż „korzystając ze swobody kontraktowania, strony umowy przedwstępnej mogą uzależnić (warunek zawieszający) zawarcie umowy w przyszłości, na przykład: od wydania rzeczy lub zapłaty określonej kwoty.

– zgodnie z art. 157 § 1 k.c. – własność nieruchomości nie może być przeniesiona pod warunkiem ani z zastrzeżeniem terminu, nic nie stoi jednak na przeszkodzie, aby umowa przedwstępna, zobowiązująca jedynie do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, zawierająca powyższe zastrzeżenia. Skuteczność zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej może zatem zostać uzależniona na przykład od faktu uzyskania przez kupującego kredytu bankowego na sfinansowanie zakupu nieruchomości, określonego wyniku badania stanu technicznego i prawnego nieruchomości (*due diligence*), doprowadzenia nieruchomości do określonego stanu faktycznego, zwolnienia nieruchomości z określonych obciążeń (np. hipoteki) czy uzyskania stosownych decyzji o warunkach zabudowy¹⁷.

4. SPOSÓB ZAWARCIA UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

Przepisy Kodeksu cywilnego nie przewidują wymogu zachowania przy zawieraniu umowy przedwstępnej jakiegokolwiek formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności (*ad solemnitatem*). Jeżeli zatem z wcześniejszej woli stron (*pactum de forma* – art. 76 k.c.) nie wynika nic innego, zawarcie umowy przedwstępnej może nastąpić poprzez złożenie przez strony stosownych oświadczeń woli w każdy sposób (art. 60 k.c.)¹⁸.

Strony mogą także ustalić konsekwencję tych czynności dla umowy przyrzeczonej, po jej zawarciu (np. zaliczenie na poczet świadczenia). Jeżeli jednak umowa definitywna nie zostałaby zawarta, to wręczone rzeczy lub pieniądze podlegają zwrotowi (...).”

¹⁷ Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 roku (II CKN 701/00, «OSP» 10/2003, poz. 124) „nie może być warunkiem w rozumieniu art. 89 KC zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli”. Natomiast zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1998 roku (I CKN 683/97, «OSP» 1/1999, poz. 8) „nie stanowi zastrzeżenia warunku w znaczeniu wynikającym z art. 89 KC zawarte w przedwstępnej umowie sprzedaży nieruchomości oświadczenie stron umowy, uzależniające jej wejście w życie od zezwolenia na zakup tej nieruchomości przez radę nadzorczą spółki z ograniczoną odpowiedzialnością będącą stroną umowy”.

¹⁸ E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1048; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 646; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 249; Z. RADWAŃSKI, *op. cit.*, s. 414; A. KONDRACKA, *op. cit.*, s. 13; W. PO-

Brak wymogu dochowania przy zawieraniu umowy przedwstępnej określonej formy zastrzeżonej pod rygorem nieważności nie przesądza jednak o braku jakichkolwiek konsekwencji prawnych zawarcia umowy przedwstępnej w określony sposób. Powyższe stwierdzenie znajduje uzasadnienie w treści art. 390 § 1 i 2 k.c., z którego wynika, że dochowanie przy zawieraniu umowy przedwstępnej określonej formy może wpływać na sytuację prawną strony uprawnionej do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i możliwość dochodzenia przez nią określonych roszczeń w przypadku uchylania się przez zobowiązanego od zawarcia tejże umowy (tzw. skutek umowy przedwstępnej). Prowadzi to do wniosku, iż umowa przedwstępna może mieć formę zastrzeżoną dla wywołania określonych skutków prawnych (*ad eventum*)¹⁹. Zagadnienie to zostanie szerzej omówione w kolejnym artykule.

Warto także w tym miejscu zauważyć, iż zawarcie umowy przedwstępnej w określonej formie nakłada jednocześnie na strony obowiązek dochowania tej formy przy ewentualnym uzupełnieniu, zmianie lub rozwiązaniu tej umowy. Zgodnie bowiem z art. 77 § 1 i 3 k.c., uzupełnienie, zmiana lub zgodne rozwiązanie przez strony umowy zawartej w innej formie szczególnej, niż zwykła forma pisemna, wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Umowa przedwstępna zawarta w formie aktu notarialnego może zatem zostać uzupełniona, zmieniona lub rozwiązana jedynie przy zachowaniu przez strony formy aktu notarialnego. Zgodnie z art. 77 § 3 k.c., odstąpienie przez jedną ze stron od takiej umowy lub jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem (mamy tu zatem do

PIOLEK, *op. cit.*, s. 1476; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 196; E. DROZD, *op. cit.*, s. 1568. W wyroku z dnia 29 stycznia 1964 roku (III CR 344/63, «OSNCP» 11/1964, poz. 234) Sąd Najwyższy stwierdził, że „dla ważności umowy przedwstępnej nie jest wymagana żadna forma. Skoro strony, choćby w różnym czasie, złożyły wobec siebie oświadczenia woli..., które – ocenione łącznie – realizują przesłanki ważności umowy przedwstępnej, to dochodzi ona ważnie do skutku z chwilą, gdy wszystkim tym przesłankom stało się zadość”.

¹⁹ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 758; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 652; E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1048; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 250; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 196; E. DROZD, *op. cit.*, s. 1568.

czynienia z zastrzeżeniem dla tych czynności formy pisemnej jedynie dla celów dowodowych – *ad probationem*)²⁰.

5. UMOWA PRZEDWSTĘPNA A UMOWA STANOWCZA

Umowa przedwstępna jest szczególnego rodzaju przedkontraktowym porozumieniem, którego celem jest zapewnienie dojścia do skutku zamierzonej przez strony umowy stanowczej. Należy ona do umów o charakterze przygotowawczym (organizatorskim) i istotnie różni się od umowy definitywnej, która zmierza do realizacji zamierzonego przez strony celu gospodarczego²¹. Umowę przedwstępną, zobowią-

²⁰ Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 września 2008 roku (I CSK 95/08, niepublikowane), w którym stwierdzono, iż „w wypadku zawarcia w formie szczególnej (w formie aktu notarialnego) przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, rozwiązanie tej umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast takiej formy nie wymaga się tylko od odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia; dokonanie tych dwóch czynności prawnych wymaga jedynie stwierdzenia pismem”.

²¹ Z. RADWAŃSKI, A. OLEJNICZAK, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2010, s. 141. W uzasadnieniu uchwały z dnia 9 grudnia 2010 roku (III CZP 104/10, «OSNC» 7-8/2011, poz. 79), porównując konstrukcję umowy przedwstępnej i tzw. umowy deweloperskiej, Sąd Najwyższy stwierdził, iż „umowa przedwstępna nie ma samodzielnego charakteru, jest tylko instrumentem prowadzącym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ścisły związek między umową przedwstępną a przyrzeczoną powoduje, że umowa przedwstępna nieraz ‘przesiąka’ właściwościami konkretnej umowy przyrzeczonej. Tym samym umowa przedwstępna nie ma rozbudowanej charakterystyki własnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą. Z wąsko zakreślonym podstawowym celem, jakiemu służy i ma służyć umowa przedwstępna, wiąże się ‘instrumentarium’ prawne przewidziane przez ustawodawcę dla tej umowy, mające dość ograniczony, ale jednocześnie szczególnie charakter. W przepisach KC dotyczących umowy przedwstępnej szczegółowo uregulowano problematykę ustalania terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczonej oraz skutków prawnych uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 KC). Z drugiej strony mocno ograniczono regulacje odnoszące się do odpowiedzialności kontraktowej (art. 390 KC), natomiast całkowicie pominięto kwestię wykonania zobowiązań przez strony oraz szereg dalszych materii poruszanych przy regulacjach odno-

zującą do zawarcia umowy zobowiązującej do rozporządzenia (np. przedwstępną umowę sprzedaży) należy zatem wyraźnie odróżnić od umowy stanowczej, zobowiązującej do dokonania określonego rozporządzenia (np. umowy sprzedaży wywołującej jedynie zobowiązujący skutek)²².

W związku z rezygnacją z konieczności określania w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, w konkret-

szych się do poszczególnych typów umów nazwanych. Takie uregulowanie wynika ze wskazanego już wąskiego celu umowy przedwstępnej. Ta umowa nie prowadzi do wymiany świadczeń albo innego samoistnego celu społeczno-gospodarczego, a jej zadanie ma znaczenie subsydiarne i polega na stworzeniu prawnych gwarancji dla zawarcia umowy przyrzeczonej”.

²² A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 245. P. MACHNIKOWSKI (*op. cit.*, s. 646) słusznie podkreśla, że „umowa przedwstępna nie jest ‘umową zobowiązującą do przeniesienia własności’, o jakiej mówi art. 156 k.c.”. Także R. STRZELCZYK (*Prawo obrotu nieruchomościami*, Warszawa 2010, s. 176) zauważa, iż „umowa przedwstępna nie ma (...) charakteru umowy zobowiązującej, rozumianej jako zobowiązanie do rozporządzenia nieruchomością, czyli przeniesienia jej własności. Nie obliuguje ona do przeniesienia własności, lecz do zawarcia umowy obligującej do przeniesienia własności”. W uzasadnieniu uchwały z dnia 21 marca 1968 roku (III CZP 23/68, «OSNCP» 1/1969, poz. 5) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „okoliczność, że umowa z zastrzeżeniem pierwokupu ma charakter tylko umowy zobowiązującej, nie może prowadzić do wniosku, iż można ją uważać za umowę przedwstępną, jeżeli strony jednocześnie w tejże umowie zobowiązały się – w razie nieskorzystania przez uprawnionego z przysługującego mu prawa – zawrzeć umowę przenoszącą własność. Należy bowiem zauważyć, że zachodzi istotna różnica między umową zobowiązującą do przeniesienia własności a umową przedwstępną. Umowa zobowiązująca rodzi zobowiązanie do zawarcia określonej umowy rozporządzającej, gdy tymczasem umowa przedwstępna tylko zobowiązuje do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Okoliczność, że strony w umowie z zastrzeżeniem prawa pierwokupu zobowiązały się w razie niewykonania tego prawa przez uprawnionego zawrzeć umowę rozporządzającą - nie zmienia charakteru zawartej przez nich umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości pod warunkiem, a w szczególności nie może prowadzić do wniosku, że umowa taka ma charakter umowy przedwstępnej. Jest to bowiem od początku umowa zobowiązująca, warunkowa, która w razie rezygnacji (wyrażonej lub wynikającej z bezskutecznego upływu terminu) uprawnionego z przysługującego mu prawa pierwokupu nie prowadzi do przeniesienia własności. Strony takiej umowy muszą – dla realizacji zamierzonego celu gospodarczego – zawrzeć drugą umowę, już bezwarunkową, rodzącą skutki rzeczowe w postaci przeniesienia własności nieruchomości”.

nych przypadkach może jednak dojść do powstania wątpliwości, czy zawarta przez strony umowa jest umową stanowczą, czy przedwstępną (może to dotyczyć zwłaszcza umów stanowczych zawartych pod warunkiem lub z zastrzeżeniem terminu). Nakłada to na strony obowiązek starannej redakcji zawieranej umowy, tak by jej charakter nie budził żadnych zastrzeżeń. Wyjaśnienie ewentualnych wątpliwości wymaga rozważenia okoliczności zawarcia określonej umowy i celu, jaki stawiały sobie jej strony. W niejasnych sytuacjach, zgodnie z ogólną regułą interpretacyjną, należy raczej uznać zawarty przez strony kontrakt za umową stanowczą²³.

Trzeba w tym miejscu także zauważyć, iż liberalizacja wymogów dotyczących koniecznych elementów umowy przedwstępnej otwiera jednocześnie drogę dla możliwości konwersji nieważnej umowy stanowczej w umowę przedwstępną²⁴. W praktyce konwersja taka może dotyczyć na przykład nieformalnych umów sprzedaży nieruchomości, które z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego są bezwzględnie nieważne, mogą jednak zostać uznane za ważne i skuteczne umowy przedwstępne sprzedaży nieruchomości o tzw. słabszym skutku²⁵.

²³ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 736; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 648; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 245; Z. RADWAŃSKI, *op. cit.*, s. 412; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1469; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 192; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 26; E. DROZD, *op. cit.*, s. 1573.

²⁴ P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 649; M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 736; TENŻE, *Umowa...*, s. 76; M. GUTOWSKI, *Konwersja umowy stanowczej w przedwstępną wobec zmian kodeksu cywilnego*, «PiP» 59.11/2004, s. 51.

²⁵ Na możliwość konwersji nieważnej umowy stanowczej w umowę przedwstępną wskazał także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 marca 1973 roku (III CRN 33/73, «Monitor Prawniczy» 11/2000, s. 725), zgodnie z którym „umowa o przeniesienie własności nieruchomości, nie zawarta w formie aktu notarialnego, jest nieważna Tak zawarta między stronami umowa może być prawnie skuteczna tylko jako umowa przedwstępna, jeżeli w świetle jej postanowień czyniłaby zadość wymogom art. 389 KC, a brak formy notarialnej wyłączałby jedynie możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 par. 2 KC)”. Także w wyroku z dnia 29 stycznia 1999 roku (I CKU 86/98, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „dla zawarcia umowy o dożywocie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości forma aktu notarialnego ma charakter formy *ad solemnitatem*, a zatem jej niezachowanie pociąga za sobą bezwzględną nieważność czynności prawnej. Umowa taka zawarta bez zachowania wymaganej formy może być prawnie

Konwersja nieważnej umowy stanowczej w umowę przedwstępną, choć możliwa i prawnie dopuszczalna, jest jednak uzasadniona tylko wówczas, gdy przemawiają za nią okoliczności zawarcia określonej umowy i interes stron oraz gdy zawarta przez strony nieważna umowa może, choć w części, zrealizować swój cel pod postacią umowy przedwstępnej. Konwersja taka nie wchodzi zatem w grę w przypadku, gdy określona umowa stanowcza miałaby dla stron znaczenie tylko wówczas, gdyby doszła do skutku w chwili jej zawarcia, a ewentualne dojście jej do skutku w przyszłości jest dla stron bezcelowe²⁶.

Podsumowując rozważania dotyczące relacji pomiędzy umową przedwstępną a umową stanowczą, należy zauważyć, że może zdarzyć się, że umowa przyrzeczona będzie jednocześnie umową przedwstępną. Sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku, gdy dojdzie pomiędzy stronami do zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązującej – jedną lub obie strony – do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, która będzie miała zobowiązywać – jedną lub obie strony – do zawarcia określonej umowy stanowczej. W takim przypadku umowa przyrzeczona (w relacji z pierwszą umową przedwstępną) będzie jed-

skuteczna tylko jako umowa przedwstępna i to przy założeniu, że jej treść czyniłaby zadość wymaganiom art. 389 KC. Jednakże nawet w takiej sytuacji brak formy aktu notarialnego wyłączałby możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 KC), umożliwiając stronie uprawnionej wystąpienie jedynie z roszczeniem o naprawienie szkody (art. 390 § 1 KC)”.

²⁶ P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 649; M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 736-737. A. OLEJNICZAK (*op. cit.*, s. 251) zauważa, iż „niedochowanie wymaganej formy szczególnej nie może stanowić podstawy do interpretacji, że zamiarem stron nie było związanie się umową definitywną, lecz przygotowawczą”. W wyroku z dnia 13 grudnia 2012 roku (IV CNP 21/12, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego definitywna umowa przeniesienia własności nieruchomości nie może być jednocześnie kwalifikowana jako zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa przedwstępna. Jeżeli bowiem dokonując wykładni umowy (art. 65 KC) sąd ustalił, że zamiarem stron było zawarcie konkretnej umowy nazwanej, ze skutkiem rozporządzającym, to nie było możliwe równoczesne ustalenie, że jednocześnie strony zawarły umowę inną. Ponadto nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości z powodu braku formy szczególnej nie upoważnia do dokonania konwersji takiej umowy na ważną umowę przedwstępną przeniesienia własności”.

nocześnie (drugą) umową przedwstępną (w relacji z zamierzoną przez strony umową ostateczną)²⁷. Do przyjęcia przez strony powyższego rozwiązania może dojść w przypadku, gdy przy zawarciu umowy przedwstępnej zobowiązującej do sprzedaży nieruchomości nie jest możliwe dochowanie formy aktu notarialnego, a stronom zależy jednocześnie na uzyskaniu tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej. W takim wypadku strony mogą zobowiązać się w umowie przedwstępnej (zawartej jedynie w formie pisemnej) do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży określonej nieruchomości) w formie aktu notarialnego²⁸.

²⁷ J. KUŹMICKA-SULIKOWSKA, *Problematyka umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej*, «Radca Prawny» 130/2012 – Dodatek Naukowy, s. 7D.

²⁸ W uzasadnieniu wyroku z dnia 20 października 2010 roku (II CSK 219/10, «OSNC» 6/2011, poz. 73), Sąd Najwyższy stwierdził, że „w literaturze nie dostrzega się zasadniczych argumentów, mających eliminować *de lege lata* możliwość zawarcia umowy przedwstępnej (stosownego *pactum de contrahendo*) poprzedzającej dalszą (inną) umowę przedwstępną (art. 389 KC). Możliwa jurydycznie byłaby zatem taka sekwencja umów, w której pierwsza umowa przedwstępna obligowałaby strony (lub jedną stronę) do zawarcia innej umowy przedwstępnej (jako ‘pierwszej’) umowy przyrzeczonej, a z kolei ta umowa przedwstępna mogłaby zawierać zobowiązanie obu stron (lub jednej strony) do zawarcia określonej umowy definitywnej, tj. ‘drugiej’ umowy przyrzeczonej. Dopuszczalne jest bowiem zawarcie umowy przedwstępnej obligującej do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej (art. 389 KC), tworzącej jedynie skutki obligacyjne dla obu stron. Nie ma przy tym znaczenia to, że pierwsza umowa została zawarta w formie pisemnej i obliguje strony do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i ta umowa dopiero tworzy odpowiednią podstawę do powstania roszczenia o zawarcie umowy definitywnej o skutku rozporządzającym (przenoszącej własność nieruchomości lokalowej). Taki rozporządzający skutek prawny strony mogą zatem osiągnąć także w wyniku wspomnianej sekwencji umów: umowa przedwstępna, kolejna umowa przedwstępna (‘pierwsza’ umowa przyrzeczona), umowa definitywna (‘druga’ umowa przyrzeczona). Rzecz jasna, odpowiednią prawną przyczynę przysporzenia łączyć należy zawsze z umową definitywną. Nie ma przeszkód ku temu, aby umowa przedwstępna, obligująca do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, zawierała treść zbliżoną lub identyczną z zawartą następnie drugą umową przedwstępną jako umową przyrzeczoną”. Przeciwnie do powyższego stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 stycznia 2004 roku (I CK 129/03, niepublikowany), w którym stwierdzono, że

Należy przy tym zauważyć, że pierwsza (zawarta w formie pisemnej) umowa przedwstępna będzie umową przedwstępną o tzw. słabszym skutku, natomiast druga (zawarta w formie aktu notarialnego) będzie umową przedwstępną o tzw. skutku silniejszym.

6. TERMIN ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ

Termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, jest terminem spełnienia świadczenia z umowy przedwstępnej. Zgodnie ze zmienionym w 2003 roku brzmieniem art. 389 k.c., termin ten może zostać zarówno wskazany przez strony w umowie przedwstępnej, jak również wyznaczony w późniejszym czasie przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Wprowadzona wspomnianą nowelizacją regulacja art. 389 § 2 k.c. przewiduje sposób określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy termin ten nie został wskazany w treści umowy przedwstępnej lub ustalony przez strony w drodze odrębnego porozumienia. Zgodnie z tym przepisem, 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 (sytuacja taka ma miejsce w przypadku zawarcia przez strony dwustronnie zobowiązującej umowy przedwstępnej) i każda z nich wyznaczyła inny termin zawarcia tej umowy, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła

„nie można się ... zgodzić ze stanowiskiem ..., że w świetle art. 389 KC umową przyrzoną w umowie przedwstępnej może być również umowa przedwstępna Treść regulacji dotyczącej umowy przedwstępnej, w szczególności przepisu art. 390 § 2 KC, jest oparta na założeniu, że umowa ta poprzedza umowy definitywne, tj. takie, które same już pozwalają na osiągnięcie zamierzonego celu gospodarczego lub społecznego. Najbardziej przekonuje ten pogląd, wyrażany zarówno w piśmiennictwie, jak i orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.6.1997 r., I CKN 162/97, «OSNC» 12/1997, poz. 199), który ogranicza zawarcie unormowanej w art. 389-390 KC umowy przedwstępnej do definitywnych umów zobowiązujących (także wywierających jednocześnie skutek rozporządzający)”.

stosowne oświadczenie. Warto podkreślić, że chodzi tu o oświadczenie złożone wcześniej od oświadczenia drugiej strony (chwilę złożenia oświadczenia należy ustalić zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c.), a nie o oświadczenie wyznaczające wcześniejszy termin (obowiązuje tu zatem zasada „kto pierwszy, ten lepszy”). Warto podkreślić, iż wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej musi nastąpić w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej. Jeżeli termin ten nie został wyznaczony w powyższym czasie, nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej. Prowadzi to do wniosku, iż w takim wypadku wynikające z umowy przedwstępnej zobowiązanie wygasa²⁹.

Należy jednocześnie zaznaczyć, iż ustalony przez uprawnioną do tego stronę termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie musi przypadać w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej. Zawarcie umowy przyrzeczonej może zatem nastąpić po upływie powyższego rocznego okresu, który ogranicza jedynie czas, w którym musi nastąpić wyznaczenie terminu zawarcia zamierzonej przez strony umowy stanowczej³⁰.

Określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może nastąpić zarówno poprzez podanie daty kalendarzowej, jak i poprzez wskazanie innego zdarzenia, którego zaistnienie w przyszłości jest pewne. Z uwagi na organizacyjno – przygotowawczy charakter umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej powinien być wyznaczony możliwie precyzyjnie (np. poprzez wskazanie konkretnej daty)³¹. W orzecznictwie przyjęto jednak, iż termin zawarcia umowy

²⁹ P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 650; Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 194; M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 751-752; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 255-257; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1474.

³⁰ Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 194.

³¹ Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 195; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 650. W wyroku z dnia 14 grudnia 1972 roku (III CRN 331/72, «OSP» 10/1973, poz. 195) Sąd Najwyższy stwierdził, że „określenie terminu, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, stanowi nieodzowny składnik umowy przedwstępnej, przy czym powinno ono nastąpić bądź to przez wyraźne podanie daty kalendarzowej, do której lub w której ma być zawarta umowa przyrzeczona, bądź też przez takie oznaczenie kresu terminu, aby dał się on z góry ustalić bez żadnych trudności”. W postanowieniu z dnia 7 maja 2010 roku (V CSK 459/09, niepublikowane) Sąd Najwyższy wskazał z kolei, iż „w gestii stron umowy przedwstępnej pozostawiono, czy oznaczą w niej termin zawarcia umowy ostatecznej, czy nie, a na wypadek braku takiego oznaczenia przewidziano regułę określoną w art. 389 § 2 KC. Należy przyjąć, iż

przyrzeczonej stanowi nie tylko „ściśle określony w czasie moment”, ale także „koniec ustalonego okresu”. Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1960 roku³² „wymaganiu wskazania terminu zawarcia przyrzeczonej umowy odpowiadać będzie także wskazanie przez strony w umowie przedwstępnej, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta nie później niż w określonej dacie lub z upływem określonego miesiąca czy roku”. Natomiast zgodnie z wyrażonym w literaturze stanowiskiem, możliwe jest określenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez wskazanie, iż jej zawarcie nastąpi na przykład „na wiosnę”, „po żniwach”, czy „po Wielkanocy”³³. Trzeba jednak zauważyć, iż w celu uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości i ewentualnych sporów dotyczących terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, za uzasadnione należy uznać precyzyjne określenie kresu tego terminu poprzez wskazanie terminu końcowego – np. „do końca roku”.

Należy jednocześnie podkreślić, iż za termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogą być uznane postanowienia umowy przedwstępnej określające czas zawarcia tej umowy poprzez wskazanie zdarzenia przeszłego, którego zaistnienie jest uzależnione od innych niepewnych zdarzeń, w tym od działań samych stron umowy przedwstępnej lub osób trzecich³⁴. Takie postanowienia można natomiast uznać za

skoro stronom wolno w ogóle nie oznaczać terminu zawarcia umowy ostatecznej, to wolno im też oznaczyć ten termin w sposób, jaki sobie życzą, a nie przez precyzyjną datę”.

³² 2 CR 1239/60, «OSNCK» 4/1961, poz. 126.

³³ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 748; E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1047; M. WRZOLEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 41. W wyroku z dnia 21 kwietnia 1993 roku (I CRN 141/92, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „zazwyczaj określenie terminu następujące przez jednoznaczne wskazanie daty kalendarzowej, do której (ewentualnie w której) ma być zawarta umowa przyrzeczona. Nie jest jednak sprzeczne z ustawą takie określenie daty, jak przykładowo ‘na wiosnę’, ‘po żniwach’ itp., kres bowiem terminu da się wówczas z góry ustalić bez jakichkolwiek trudności”.

³⁴ W zachowującej swą aktualność uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1958 roku (I CO 11/58, «OSN» 4/1959, poz. 92) stwierdzono, że „postanowienia umowy przedwstępnej, iż przyrzeczona nią umowa zostanie zawarta po załatwieniu przez jedną lub przez obydwie strony formalności umożliwiających tę czynność prawną, czyni zadość wymogowi zastrzeżenia terminu przewidzianemu w art. 62 § 1 Kodeksu

warunek zawieszający, od ziszczenia się którego uzależniona jest skuteczność wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej³⁵.

Zgodnie z treścią art. 389 § 2 k.c., termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, musi być „odpowiedni”. Za odpowiedni należy uznać termin, który w okolicznościach konkretnego przypadku nie jest terminem zbyt bliskim ani zbyt odległym. Określenie „odpowiedniego” terminu powinno być zawsze związane z przyczynami zawarcia umowy przedwstępnej oraz interese stron³⁶. Terminem odpowiednim będzie zatem taki termin, w którym strona zobowiązana, z uwzględnieniem zaistniałych okoliczności, może bez nieuzasadnionej zwłoki zawrzeć umowę przyrzoną. Tak więc będzie to termin, w ciągu którego można spodziewać się ustania przeszkód do zawarcia umowy definitywnej, a w przypadku, gdy ustanie tych przeszkód jest uzależnione od zobowiązanego, termin tak długi, by można było ustania tychże przeszkód doprowadzić. Termin odpowiedni nie powi-

zobowiązań tylko wówczas, gdy zamierzony przez strony wynik odpowiednich starań jest dostatecznie pewny”. W wyroku z dnia 5 września 2001 roku (I CKN 214/99, «OSNC» 5/2002, poz. 65) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „określenie przez strony terminu przewidzianego w art. 389 KC w ten sposób, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po dopełnieniu przez jedną ze stron formalności umożliwiających zawarcie umowy definitywnej, wymaga ustalenia przez sąd orzekający istoty i charakteru tych formalności, a następnie oceny, czy ich wynik – przy dochowaniu należytej staranności – możliwy jest z góry do określenia i uznania za niewątpliwy”. W wyroku z dnia 4 grudnia 2003 roku (II CK 301/02, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „sformułowanie umowy przedwstępnej: ‘podpisanie aktu notarialnego nastąpi natychmiast po przygotowaniu przez sprzedającego kompletu dokumentów koniecznych do podpisania umowy w siedzibie notariusza wskazanego przez Kupującego’, nie odpowiada wymaganiu z art. 389 KC, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 września 2003 r., w przedmiocie sposobu określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Za takim stanowiskiem przemawia w szczególności brak określenia jakie dokumenty i w jakim – przynajmniej w przybliżeniu – terminie ma je strona przygotować”. M. KRAJEWSKI (*System...*, s. 748) dopuszcza możliwość powiązania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ze spełnieniem formalności umożliwiających zawarcie umowy definitywnej (na przykład z uzyskaniem wymaganego zezwolenia organu administracji publicznej).

³⁵ P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 649; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 256.

³⁶ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 747; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 650; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 256; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1474.

nien być jednak terminem zbyt odległym, gdyż powoduje to przesunięcie w czasie początku biegu terminu przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej i utrzymywanie stanu, w którym strona zobowiązana musi pozostawać w gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej³⁷. Należy także stwierdzić, iż odpowiedni termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie powinien następować bezpośrednio po zawarciu umowy przedwstępnej. Może on jednak następować bezpośrednio po jego wyznaczeniu przez stronę do tego uprawnioną. Sytuacja taka może mieć miejsce, gdy wyznaczenie terminu następuje po upływie pewnego czasu od zawarcia umowy przedwstępnej, w trakcie którego ustały przeszkody zawarcia umowy definitywnej³⁸.

Warto zauważyć, iż strony mogą w treści umowy przedwstępnej określić kryteria, jakie powinien spełniać termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin wyznaczony na podstawie przyjętych przez strony założeń należy uznać za odpowiedni. Strony mogą także oczywiście zgodnie zmienić ustalony wcześniej (w umowie albo wyznaczony już po jej zawarciu przez uprawnioną do tego stronę) termin zawarcia umowy przyrzeczonej³⁹.

Należy podkreślić, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a terminem spełnienia wynikającego z umowy przedwstępnej świadczenia. Bezowocny upływ tego terminu nie prowadzi zatem do wygaśnięcia zobowiązania z umowy przedwstępnej – powoduje natomiast wymagalność roszczeń z niej wynikających i rozpoczęcie biegu terminu ich przedawnienia⁴⁰.

³⁷ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 747-748; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 650; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 256; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1474.

³⁸ M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 747; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1474.

³⁹ E. GNIEWEK, *op. cit.*, s. 1047; W. POPIOLEK, *op. cit.*, s. 1474; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 257. W wyroku z dnia 9 sierpnia 1962 roku (2 CR 379/62, «OSN» 9/1963, poz. 205) Sąd Najwyższy potwierdził, iż „określony w umowie przedwstępnej termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczonej, może być zmieniony w drodze umowy”.

⁴⁰ M. KRAJEWSKI, *Rodzaje terminów w umowie przedwstępnej*, «PPH» 11/2011, s. 32; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 649; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 254-255. Stanowisko to znalazło również potwierdzenie w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2003 roku (IV CKN 113/01, niepublikowany) oraz z dnia 16 grudnia 2005 roku (III CK 344/05, niepublikowany). Także w wyroku z dnia 13 stycznia 2011 roku (III CSK 116/10, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „określony w umowie

Podsumowując rozważania dotyczące terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, warto zaznaczyć, iż pomimo braku obowiązku określania tego terminu w treści umowy przedwstępnej, należy uznać takie działanie stron za wysoce pożądane. Zgodne ustalenie przez strony terminu zawarcia zamierzonej umowy stanowczej prowadzi bowiem do usprawnienia procesu zawierania tej umowy, zmierza do wyeliminowania ewentualnych wątpliwości i sporów kontrahentów (dotyczących zwłaszcza tego, która ze stron wcześniej złożyła wyznaczające ten termin oświadczenie oraz czy termin wyznaczony przez stronę jest terminem „odpowiednim”) oraz chroni przed ryzykiem wygaśnięcia wynikających z umowy przedwstępnej zobowiązań na skutek niewyznaczenia tego terminu w ciągu roku od jej zawarcia⁴¹.

Trzeba w tym miejscu także zauważyć, iż przed wspomnianą nowelizacją Kodeksu cywilnego ważność umowy przedwstępnej uzależniona była od wskazania w jej treści istotnych postanowień umowy przyrzeczonej i terminu jej zawarcia. W związku z powyższym, według tych kryteriów (w myśl zasady *tempus regit actum*) należy oceniać ważność i skuteczność umów przedwstępnych zawartych przed dniem 25 września 2003 roku, kiedy to powyższa nowelizacja weszła w życie⁴².

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”.

⁴¹ Szersze rozważania na ten temat oraz zdecydowanie krytyczną ocenę rezygnacji z konieczności wskazywania w treści umowy przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej prezentuje M. BORATYŃSKA, *Znaczenie terminów w umowach. Wybrane zagadnienia: umowa przedwstępna i umowne prawo odstąpienia*, «Nowy Przegląd Notarialny» 3/2004, s. 21-26.

⁴² P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 647. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 września 2001 roku (IV CKN 461/00, niepublikowany) Sąd Najwyższy, na tle nieobowiązującego już stanu prawnego, stwierdził, że „oznaczenie terminu jako niezbędnego elementu w treści umowy przedwstępnej ma na celu ograniczenie do określonych ram czasowych stanu niepewności co do istnienia stosunku prawnego. Nieograniczona w czasie niepewność co do związania umową budziłaby wątpliwości i niepewność przede wszystkim z punktu widzenia zasady ochrony bezpieczeństwa prawnego”.

THE CONCLUSION OF A PRELIMINARY CONTRACT IN CONVEYANCING

Summary

This is the first of three articles presenting a detailed discussion of the structure and functions of the preliminary contract (*umowa przedwstępna*), its significance, and the practical potential for its use in conveyancing. This article shows the essence of the preliminary contract as a particular type of pre-contractual agreement and its relation to the final contract (*umowa stanowcza*). The study discusses issues related to the content of the preliminary contract, methods of concluding such a contract by the parties, as well as the term for the conclusion of the final contract.

Słowa kluczowe: umowa przedwstępna, obrót nieruchomościami

Keywords: preliminary contract, conveyancing