

Andrzej Maciąg

Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej

Palestra 25/5(281), 30-38

1981

Artykuł został zdigitalizowany i 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.

ANDRZEJ MACIĄG

Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej

W artykule autor omawia podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika i rozmiar odszkodowania przysługującego wierzycielowi z tytułu niewykonania umowy przedwstępnej, problematykę zadatku i kary umownej, zastrzeżonych przy umowie przedwstępnej, oraz kwestię przedawnienia roszczeń odszkodowawczych.

Kodeks cywilny przewiduje w art. 390 § 1, że 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. Bezpośrednie rozumienie tego przepisu może, niestety, nasuwać wątpliwości tak co do podstawy prawnej odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika, jak i co do rozmiaru odszkodowania przysługującego wierzycielowi. Dlatego też zachodzi konieczność bardziej dogłębnego przedstawienia tej problematyki.

Na wstępie należy ustalić, co to znaczy, że strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia. W słowniku języka polskiego podaje się, że termin „uchylać się od czegoś” znaczy tyle co „starać się uniknąć czego, wzbraniać się przed wykonaniem czego, braniem w czym udziału, wymawiać się od czegoś”.¹ To powszechne rozumienie terminu „uchylać się od czegoś” jest jednak zbyt mało precyzyjne, by mogło znaleźć zastosowanie przy ustalaniu znaczenia użytego w art. 390 § 1 k.c. sformułowania: „uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej”. Ponadto ponieważ zwrot ten znajduje się w przepisie kodeksu cywilnego, przeto należy go tłumaczyć posługując się terminologią kodeksu cywilnego używaną w przepisach traktujących o wykonaniu zobowiązań i skutkach ich niewykonania (art. 450 i nast. k.c.). Punktem wyjścia powinno więc być stwierdzenie, że uchYLENIE SIĘ STRONY ZOBOWIĄZANEJ DO ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ OD JEJ ZAWARCIA JEST NICZYM INNYM JAK TYLKO NIEWYKONANIEM ZOBOWIĄZANIA ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ.

W celu wykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej dłużnik powinien oświadczyć wierzycielowi wolę zawarcia umowy przyrzeczonej i dokonać innych czynności potrzebnych do zawarcia tej umowy. Dłużnik powinien oświadczyć wolę zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej. W razie wątpliwości poczytuje się, że jest to termin zastrzeżony na korzyść dłużnika (art. 457 k.c.), co oznacza, że dłużnik choć nie musi, to jednak może wcześniej oświadczyć wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast wierzyciel nie może wcześniej żądać zawarcia umowy przyrzeczonej przez dłużnika. Dłużnik, który w określonym terminie nie oświadczył woli zawarcia umowy przyrzeczonej, opóźnia się z wykonaniem zobowiązania zawarcia tej umowy (art. 455 k.c.). Opóźnienie to może być opóźnieniem zwykłym (opóźnieniem) lub kwalifikowanym (zwioką — art. 476 k.c.). Opóźnienie dłużnika stanowi dla wierzyciela sygnał, że

¹ Słownik języka polskiego (pod red. W. Doroszewskiego), t. IX, Warszawa 1967, s. 442.

wykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej jest zagrożone. Zazwyczaj opóźnienie jako stan przejściowy przerodzi się w niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej. Nastąpi to wówczas, gdy dłużnik nie oświadczy woli zawarcia umowy przyrzeczonej i nie dokona innych czynności potrzebnych do zawarcia tej umowy bądź też oświadczy wolę zawarcia umowy przyrzeczonej i dokona innych czynności potrzebnych do zawarcia tej umowy, ale w takim czasie, że dla wierzyciela utraci to całkowicie lub w przeważającym stopniu znaczenie.

W literaturze przyjmuje się niekiedy, że nie można mówić o uchyleniu się strony zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej od jej zawarcia, gdy strona uprawniona nie żądała uprzednio zawarcia takiej umowy.² Twierdzi się, że tylko bezpodstawna odmowa zawarcia umowy przyrzeczonej może być rozumiana jako uchylenie się strony zobowiązanej do zawarcia umowy przyrzeczonej od jej zawarcia.³ Pogląd ten nie jest moim zdaniem trafny. Wzywianie dłużnika do zawarcia umowy przyrzeczonej jest zbędne, ponieważ w umowie przedwstępnej określony jest termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Zgodnie zaś z obowiązującą w prawie polskim zasadą, to *dies interpellat pro homine* (termin wzywa za człowieka). Zasada ta wynika z treści przepisu art. 455 k.c., według którego kierowanie wezwania do dłużnika konieczne jest tylko wówczas, gdy termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W umowie przedwstępnej zaś jest określony termin spełnienia świadczenia, tj. termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, i dłużnik powinien bez wezwania w określonym terminie złożyć oświadczenie woli i ewentualnie dokonać innych jeszcze czynności potrzebnych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dlatego o uchyleniu się dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej można mówić bez względu na to, czy został on wezwany przez wierzyciela do zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli tylko nie wykonuje zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z kolei należy rozważyć, czy odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej wchodzi w grę już wówczas, gdy niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej jest następstwem wszelkich okoliczności, tj. także takich, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, czy też jedynie wówczas, gdy niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej jest następstwem takich okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności ponosi. Przepis bowiem art. 390 § 1 k.c. można rozumieć w różny sposób. Można więc twierdzić, że przepis ten stwarza własne przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika i że jednocześnie określa rozmiar odszkodowania przysługującego wierzycielowi. Przy takim rozumieniu tego przepisu dłużnik obowiązany byłby do naprawienia szkody — którą wierzyciel doznał przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej — w każdym wypadku niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej. Przepis ten bowiem przewiduje, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody, jeżeli uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej — czyli, jak to wynika z dotychczasowych rozważań, nie wykonuje zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej — a poza tym nie zawiera żadnej klauzuli wyłączającej odpowiedzialność dłużnika w razie udowodnienia określonych okoliczności. O odrębności i swoistych cechach odpowiedzialności odszkodowawczej decydowałaby tutaj treść

² J. Górski: Przygotowanie umowy w świetle kodeksu zobowiązań, Poznań 1938, s. 64.

³ F. Białuta: (w:) Kodeks cywilny — Komentarz, t. 2, Warszawa 1972, s. 932; J. Strzępka: Umowy przedwstępne w obrocie społecznym, Warszawa 1978, s. 42.

normy nakładającej obowiązek naprawienia szkody. Odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej byłaby wówczas odpowiedzialnością bezwzględną (absolutną).

Można jednak twierdzić także inaczej, a mianowicie, że przepis ten nie stwarza własnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z umowy przedwstępnej, lecz tylko określa rozmiar odszkodowania przysługującego wierzycielowi, a podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z umowy przedwstępnej określa art. 471 i nast. k.c. Przy takim rozumieniu art. 390 § 1 k.c. dłużnik byłby obowiązany do naprawienia szkody — którą wierzyciel doznał przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej — jedynie wówczas, gdyby niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Takie stanowisko zajmowano w literaturze wyrosłej na gruncie kodeksu zobowiązań, który w art. 62 § 4 stwierdzał, że „niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy uzasadnia (...) żądanie odszkodowania”, przyjmowano bowiem, że podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z umowy przedwstępnej stanowi art. 239 i nast. k.z., a więc przepisy regulujące skutki niewykonania zobowiązań w ogólności.⁴ Także obecnie przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika z umowy przedwstępnej nie wchodzi w grę, jeśli niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 k.c.).⁵ Twierdzi się też, że jeśli zawarcie prawnie skutecznej umowy przyrzeczonej stanie się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, to wynikające z umowy przedwstępnej zobowiązanie zawarcia umowy przyrzeczonej wygaśnie (art. 475 § 1 k.c.), a tym samym wygaśnie także obowiązek naprawienia szkody.⁶ Ten drugi sposób rozumienia przepisu art. 390 § 1 k.c. jest moim zdaniem właściwy. Przepis art. 390 § 1 k.c. nie modyfikuje zasad odpowiedzialności wynikających z art. 471 i nast. k.c. Przepis ten określa jedynie rozmiar odszkodowania przysługującego wierzycielowi od dłużnika, który ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach określonych w art. 471 i nast. k.c.

Wierzyciel może żądać naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Tego rodzaju sformułowanie wskazuje, iż jest to rodzaj tzw. ujemnego interesu umowy.⁷ W literaturze przyjmuje się, że ujemny interes umowy obejmuje szkodę wynikłą w zasadzie z niedojścia od skutku umowy między stronami — w przeciwieństwie do odszkodowania w ramach dodatniego

⁴ L. Domański: Instytucje kodeksu zobowiązań, t. I, Warszawa 1936, s. 370; J. Górski: op. cit., s. 70.

⁵ S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1975, s. 118; J. Strzępka: op. cit., s. 45.

⁶ S. Breyer: op. cit., s. 118 i nast.; J. Strzępka: op. cit., s. 45.

⁷ W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 208; A. Ohanowicz (w): A. Ohanowicz, J. Górski: Zarys prawa zobowiązań, Warszawa 1970, s. 101; E. Gniewek: Z problematyki prawnej umów przedwstępnych, NP 1970, nr 7-8, s. 1049; J. Strzępka: op. cit., s. 43 i nast.; M. Gersdorf-Giaro: Umowa przedwstępna w prawie pracy, PIP 1979, nr 11, s. 84. Podobny pogląd na gruncie kodeksu zobowiązań reprezentowali: J. Gwiazdomorski: Umowa przedwstępna w kodeksie zobowiązań, „Czas. Prawn. Ekonom.” Kraków 1936, t. XXX, s. 461; J. Górski: op. cit., s. 71; R. Longchamps de Berier: Zobowiązania, Poznań 1948, s. 168. Odmienny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w orzec. z dnia 30.IX.1960 r. 3 CR 203/60 (OSPIKA 1961, poz. 133), gdzie uznał, że „art. 62 § 4 k.z. nie daje podstawy do ograniczenia odszkodowania tylko do tzw. ujemnego interesu umowy”. Niezbyt jasne stanowisko zajmował F. Halpern: Skuteczność prawna umowy przedwstępnej, „Nowa Pal.” 1937, nr 11, s. 494 i nast.

interesu umowy, które jest aktualne wtedy, gdy strona nie wykona ważnie zawartej umowy.⁸ Biorąc pod uwagę powyższe sformułowanie mogłoby się wydawać, że odszkodowanie, które należy się wierzycielowi od dłużnika uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi z jednej strony ujemny interes umowy przyrzeczonej, a z drugiej — dodatni interes umowy przedwstępnej.⁹ Tak jednak w istocie nie jest.¹⁰ Odszkodowanie w ramach dodatniego interesu umowy ma dać wierzycielowi wszystko to, co uzyskałby on dzięki należyte wykonaniu zobowiązaniu. Dodatni interes umowy przedwstępnej obejmowałby więc przysporzenie majątkowe, które strona byłaby uzyskała, gdyby w wykonaniu umowy przedwstępnej została zawarta skuteczna umowa przyrzeczona. Naprawienie szkody w takim zakresie nie byłoby jednak uzasadnione. W wypadku bowiem gdy umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a w szczególności wymaganiom co do formy, nie można dochodzić zawarcia takiej umowy i w konsekwencji wierzyciel nie zawsze może liczyć na otrzymanie korzyści, które wiążą się z zawarciem umowy przyrzeczonej. Także wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a w szczególności wymaganiom co do formy, nie można przesądzać o tym, że odszkodowanie powinno obejmować wynagrodzenie szkody do granic przysporzenia majątkowego, które strona uzyskalaby, gdyby została zawarta skuteczna umowa przyrzeczona. Należy więc przyjąć, że odszkodowanie, które należy się wierzycielowi od dłużnika uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej, obejmuje tylko ujemny interes umowy przyrzeczonej.¹¹ W ramach tego odszkodowania powinien być naprawiony uszczerbek majątkowy, którego doznał poszkodowany przez to, że licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej zawarł umowę przedwstępną. Innymi słowy, odszkodowanie powinno obejmować to, co by strona miała, gdyby umowy przedwstępnej nie zawierała.

Kodeks cywilny nie przesądza, jaka szkoda powinna być naprawiona w ramach ujemnego interesu umowy.¹² Nie ulega wątpliwości, że odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej obejmuje wszelkie koszty, wydatki i nakłady, jakie poniosła i poczyniła strona wskutek tego, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przykładowo wymienia się,¹³ że obejmuje ono wynagrodzenie adwokata, który sporządził umowę przedwstępną, wszelkiego rodzaju opłaty, jakie strona uściła przy sporządzaniu umowy przedwstępnej w formie notarialnej, koszty podróży, jakie strona poniosła w celu zawarcia umowy przedwstępnej, wydatki związane z uzyskaniem potrzebnych dokumentów, koszty uzyskania kredytu na kupno przy umowie przedwstępnej do umowy sprzedaży itd. Poza kosztami, wydatkami i nakładami poniesionymi i poczynionymi świadomie i celowo przez stronę, odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej obejmuje

⁸ J. Gwiazdomorski: op. cit., s. 460; A. Szpunar: Ustalenie odszkodowania według przepisów k.c., NP 1965, nr 4, s. 336; tenże: Ustalenie odszkodowania w prawie cywilnym, Warszawa 1975, s. 54; W. Czachórski: Odpowiedzialność odszkodowawcza w ramach tzw. ujemnego interesu umowy, RPEIS 1968, nr 3, s. 23 i nast.

⁹ Tak R. Longchamps de Berier: Komisja Kodyfikacyjna — uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań, Warszawa 1936, s. 90.

¹⁰ Tak J. Gwiazdomorski: op. cit., s. 460 i nast.

¹¹ J. Gwiazdomorski: Glosa do uchwały SN z dnia 10.X.1961 r. 3 CO 28/61, OSPiKA 1963, poz. 107, s. 267. Autor glosy mówi o ujemnym interesie umowy przedwstępnej, ale i jemu chodzi o naprawienie szkody wyrządzonej na skutek niezawarcia umowy przyrzeczonej.

¹² Niekiedy, jak w art. 566 § 1 k.c., ustawodawca przykładowo wymienia, jakie uszczerbki powinny być naprawione w ramach ujemnego interesu umowy.

¹³ Zob. np. F. Halpern: op. cit., s. 495; Z. Masłowski: (w:) Encyklopedia

także stratę, tj. uszczerbek powstały wbrew woli poszkodowanego. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 30.IX.1960 r. 3 CR 203/60¹⁴ uznał, że w wypadku gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej o przeniesienie własności nieruchomości, kontrahentowi przysługuje wynagrodzenie szkody wyrządzonej przez to, że liczył na to, iż druga strona nieruchomości mu sprzeda; w wypadku gdy kontrahent, licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, sprzedał swój grunt, szkoda może stanowić różnicę między obecną wartością sprzedanego gruntu a uzyskaną przezeń ceną.¹⁵ Powstaje natomiast pytanie, czy odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej obejmuje również rekompensatę nie uzyskanych korzyści. Zagadnienie to w ogóle budzi w literaturze kontrowersje.¹⁶ Jedni bowiem twierdzą, że jest to „odszkodowanie pojęciowo bliskie odszkodowaniu ograniczonemu do *damnum emergens*”,¹⁷ drudzy natomiast uważają, że zróżnicowanie między interesem pozytywnym i negatywnym nie ma nic wspólnego z podziałem szkody na stratę i utracę zysku, a interes zarówno pozytywny jak i negatywny może zawierać obie te pozycje.¹⁸

Odszkodowania w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej nie należy moim zdaniem traktować jako odszkodowania ograniczonego tylko do kosztów, wydatków, nakładów i strat, które wierzyciel poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przemawiają za tym następujące okoliczności. Zasięg obowiązku odszkodowawczego dłużnika z umowy przedwstępnej określa, tak jak w każdym innym wypadku, art. 361 § 1 k.c., który głosi, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przepis ten nie przesądza jednak o tym, w jakim stopniu: w całości czy w części dłużnik musi pokryć szkodę stanowiącą sumę określonych uszczerbków, jakich doznał wierzyciel wskutek uchylenia się dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej. O tym decyduje art. 390 § 1 k.c. Przepis ten bowiem określa poziom (wysokość) obowiązku odszkodowawczego dłużnika z umowy przedwstępnej, czyli rozmiar odszkodowania. Ze sformułowania tego przepisu wynika, że obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej wskutek uchylenia się dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej ograniczony jest tylko do naprawienia tych uszczerbków, które wierzyciel poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej. Przepis ten jednak w żadnym razie nie przesądza, że odszkodowanie obejmuje jedynie koszty, nakłady, wydatki i straty, które wierzyciel poniósł, licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ustawodawca mówi tutaj o naprawieniu szkody, szkoda zaś obejmuje także utracone korzyści, które

podręczna — Prawo na codzień, Warszawa 1974, s. 479; J. Strzępka: op. cit., s. 43.

¹⁴ OSPIKA 1961, poz. 133.

¹⁵ Zob. jednak krytyczne uwagi S. Breyera: Umowy przedwstępne w obrocie nieruchomościami, Pal. 1962, nr 11, s. 35 i nast.; tenże: Przeniesienie własności nieruchomości, jw., s. 118, przyp. 38.

¹⁶ Zob. W. Czachórski: Uwagi na temat pojęcia tzw. ujemnego interesu umowy, St. Cyw. 1969, t. XIII—XIV, s. 11 i nast. (i cyt. tam literatura).

¹⁷ W. Warkalło: Odpowiedzialność odszkodowawcza — Funkcje, rodzaje, granice, Warszawa 1972, s. 141; W. Czachórski: Odpowiedzialność odszkodowawcza (...), jw., s. 31; M. Gersdorf-Giarno: op. cit., s. 85.

¹⁸ A. Ohanowicz (w.): A. Ohanowicz, J. Górski: op. cit., s. 51; J. Górski: op. cit., s. 98; A. Szpunar: Ustalenie odszkodowania według przepisów k.c., jw., s. 336, przyp. 14; tenże: Ustalenie odszkodowania w prawie cywilnym, jw., s. 55; E. Gniewek: op. cit., s. 1050 i nast.; J. Skąpski: Glosa do uchwały SN z dnia 30.I.1970 r. III CZP 102/69, OSPIKA 1971, poz. 31, s. 86 i nast.; tenże (w.): System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, Prawo zobowiązań — Część szczegółowa, Ossolineum 1976, s. 148; J. Strzępka: op. cit., s. 44 i nast.

poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (art. 371 § 2 k.c.) Prowadzi to do wniosku, że odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej obejmuje również rekompensatę nie uzyskanych korzyści. Należy jednak mieć na uwadze, że nie podlegają naprawieniu w ramach tego odszkodowania korzyści, które by strona uzyskała w razie dojścia umowy przyrzeczonej do skutku i jej wykonania. Niemniej jednak odszkodowanie to może obejmować korzyści, jakie by strona odniosła, gdyby umowy przedwstępnej nie zawierała, jak np. korzyści z innej umowy, która nie doszła do skutku tylko dlatego, że została zawarta umowa przedwstępna. W praktyce o tym, czy strona osiągnęłaby i w jakim zakresie korzyści majątkowe, decydować będą okoliczności konkretnej sytuacji i zasady doświadczenia życiowego. W każdym razie odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej nie może przekraczać granic dodatniego interesu tej umowy.¹⁹ Odszkodowanie obejmujące ujemny interes umowy przyrzeczonej może być w pewnych sytuacjach obniżone. Będzie się tak dziać wówczas, gdy wierzyciel przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody. Znajdzie wtedy zastosowanie art. 362 k.c., według którego jeżeli poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody, obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza stosownie do stopnia zawinienia obu stron.²⁰

Nieco inaczej wygląda odpowiedzialność odszkodowawcza dłużnika, który uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy strony umocniły umowę przedwstępną zadatkami lub karą umowną. Niekiedy może być wątpliwe, a nawet sporne między stronami, jaka była treść dodatkowego zastrzeżenia umownego w konkretnej umowie przedwstępnej, tzn. czy w grę wchodzi zadatek, czy też kara umowna, i wówczas sąd będzie obowiązany do ustalenia w drodze wykładni (art. 65 k.c.) treści dodatkowego zastrzeżenia stron.

Sąd Najwyższy niejednokrotnie wypowiadał się na temat skutków, jakie wywołuje umocnienie umowy przedwstępnej zadatkami. Manowic'e w uchwale z dnia 20.XI.1961 r. 3 CO 23/61²¹ SN wyraził pogląd, że „danie zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej, zawierającej zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przeniesienia własności nieruchomości (...) wywołuje skutki przewidziane w art. 74 i 75 k.z. (obecnie art. 394 k.c.), choćby umowa przedwstępna nie miała formy aktu notarialnego, jeżeli tylko umowa ta spełnia warunki jej ważności wskazane w art. 62 § 1 k.z. (obecnie art. 389 k.c.)”. Podobnie w uchwale z dnia 10.X.1961 r. 3 CO 29/61²² SN stwierdził, że „strona, która dała zadatek przy zawarciu umowy przedwstępnej o sprzedaż nieruchomości nie sporządzonej w formie aktu notarialnego, może domagać się sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli druga strona nie wykonała zobowiązania zawarcia umowy.” Stanowisko Sądu Najwyższego, jakkolwiek zajęte na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów, zasługuje na aprobatę także obecnie. Z przepisu art. 394 k.c. wynika, że strona może otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej, gdy umowa przedwstępna nie została wykonana, chyba że niewykonanie umowy nastąpiło

¹⁹ A. Szpunar: Ustalenie odszkodowania w prawie cywilnym, jw., s. 55; J. Skąpski: Głosa. jw., s. 67.

²⁰ W literaturze i orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że art. 362 k.c. ma zastosowanie także do odpowiedzialności umownej. Zob. A. Szpunar: Wina poszkodowanego w prawie cywilnym, Warszawa 1971, s. 180 i nast.; tenże: Zastosowanie art. 362 k.c. do odpowiedzialności umownej, NP 1976, nr 6, s. 858 i nast.

²¹ OSNCP 1962, nr 3, poz. 117.

²² OSPIKA 1963, poz. 107 z glosą J. Gwiazdomorskiego.

wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Jest przy tym rzeczą obojętną, czy umowa przedwstępna czyni zadość²³ wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy; istotne jest tylko, by sama umowa przedwstępna była ważną czynnością prawną.

Poza sferą zainteresowania Sądu Najwyższego znajduje się, jak dotychczas, problematyka skutków, jakie wywołuje umocnienie umowy przedwstępnej karą umowną. W literaturze jest powszechnie przyjęte,²³ że strona może się domagać kary umownej tylko wówczas, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które druga strona ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 471 k.c. W konsekwencji należy przyjąć, że wierzyciel z tytułu umowy przedwstępnej może się domagać kary umownej wówczas, gdy niewykonanie zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Gdyby jednak strony umówiły się, że dłużnik ma zapłacić oznaczoną sumę pieniężną w każdym wypadku niewykonania zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc niezależnie od przyczyny, to byłby to już rodzaj dodatkowego zastrzeżenia gwarancyjnego i dlatego przepisy o karze umownej nie miałyby tu zastosowania.²⁴

Zagadnieniem kontrowersyjnym jest natomiast zakres swobody ustalania wysokości zadatku i kary umownej zastrzeżonych przy umowie przedwstępnej. Sąd Najwyższy reprezentuje pogląd, że strony mogą zastrzec zadatek w dowolnej wysokości nawet wówczas, gdy umowa przedwstępna nie czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy. Co do samej wysokości kary umownej, SN nie wypowiada się. Natomiast w literaturze panuje na ogół przekonanie, że ani zadatek, ani kara umowna, zastrzeżone przy umowie przedwstępnej nie czyniące zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (w szczególności co do formy), nie mogą przekraczać granic ujemnego interesu umowy przyrzeczonej.²⁵ J. Gwiazdomorski uważa, że „za zmierzające do obejścia ustawy i wskutek tego za nieważne uznać należy wszelkie zamieszczone w umowach przedwstępnych sprzedaży nieruchomości, zawartych nie w formie aktu notarialnego, dodatkowe zastrzeżenia umowne (umowy o zadatek, o odszkodowanie umowne), zmierzające w postaci zawołowanej do zapewnienia stronie, której zależy na zawarciu umowy przyrzeczonej, odszkodowania w wysokości pozytywnego interesu umowy głównej”.²⁶ Dopuszcza on jednak, że może „nastąpić przekształcenie czynności prawnej (*conversatio negotii*) przez przyjęcie, że gdyby strony wiedziały, iż nie mogą przez zastrzeżenie odszkodowania umownego w wysokości przekraczającej pozytywny interes umowy głównej wywierać presji na stronę zobowiązaną w kierunku zawarcia umowy głównej, to byłyby zastrzegły przynajmniej odszkodowanie umowne, ma-

²³ J. Szwaja: Kara umowna według kodeksu cywilnego, Warszawa 1967, s. 94 (i cyt. tam w przyp. 30 literatura).

²⁴ W. Czachórski: Prawo zobowiązań (...), jw., s. 362; A. Ohanowicz: (w:) A. Ohanowicz, J. Górski: op. cit., s. 206.

²⁵ F. Halpern: op. cit., s. 496; J. Skąpski: Glosa do orzec. SN z dnia 30.V.1957 r. I CR 571/57, OSPiKA 1958, poz. 226, s. 533; J. Gwiazdomorski: Glosa, jw., s. 268; J. Szwaja: Glosa do orzec. SN z dnia 6.VII.1963 r. III CR 161/63, NP 1965, nr 9, s. 1083; tenże: Kara umowna (...), jw., s. 48; S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, jw., s. 119 i nast.; F. Białhuta (w:) Kodeks cywilny — Komentarz, t. 2, s. 930.

²⁶ J. Gwiazdomorski: Glosa, jw., s. 267.

jące służyć pokryciu szkody w wysokości negatywnego interesu umowy przedwstępnej²⁷.

Pogląd ten nasuwa pewne uwagi. Po pierwsze, trudno wymagać od stron, by w momencie zawierania umowy przedwstępnej знаły już dokładnie wysokość odszkodowania, jakie ewentualnie będzie przysługiwać wierzycielowi w ramach ujemnego interesu umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że odszkodowanie to obejmuje nie tylko poniesione i poczynione koszty, wydatki i nakłady, ale także doznana stratę i utracony zysk. Praktycznie jest więc moim zdaniem nie do zrealizowania warunek, by strony zawierające umowę przedwstępną nie czyniącą zażość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, zastrzegały zadatek lub karę umowną jedynie w wysokości ograniczonej do ujemnego interesu umowy przyrzeczonej. Po drugie, jednym z celów zastrzeżenia zadatku lub kary umownej jest wyłączenie ewentualnych sporów co do wysokości odszkodowania. Strona dochodząca swych praw z powodu niewykonania umowy korzysta przy zadatku i karze umownej ze znacznych ułatwień, gdyż m.in. nie potrzebuje wykazywać wysokości szkody. Zadatek i kara umowna należą się stronie nawet wówczas, gdy nie nastąpiła żadna szkoda.²⁸ Po trzecie, zastrzeżenie zadatku i kary umownej zawsze ma na celu także wywarcie presji na dłużnika, aby wykonał umowę. Fakt, że strona nie dotrzymująca umowy będzie narażona czy to na utratę zadatku lub zapłatę podwójnej jego wysokości, czy też na zapłatę kary umownej, i to nawet w braku jakiegokolwiek szkody po stronie drugiego kontrahenta, zawsze stanowi bodziec do dotrzymania zobowiązania wynikającego z umowy umocnionej zadatkiem lub karą umowną. Wszystko to prowadzi do wniosku, że strony także przy takiej umowie przedwstępnej, która nie czyni zażość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a w szczególności wymaganiom co do formy, mogą zastrzec zadatek i karę umowną w wysokości przekraczającej ujemny interes umowy przyrzeczonej.²⁹ Należy jednak mieć przy tym na uwadze następujące okoliczności. Wręczenie lub przyjęcie oznaczonej sumy pieniężnej przy umowie przedwstępnej nie zawsze należy traktować jako zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Wysokość tej sumy może wskazywać na to, że stronom chodziło nie tyle o zadatek, ile o zaliczkę (np. jeśli wysokość tej sumy zbliża się do wartości świadczenia z umowy przyrzeczonej i da się na nie zaliczyć, to będzie to raczej zaliczka aniżeli zadatek³⁰). W razie niewykonania umowy przedwstępnej zwrot tej sumy nastąpi na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), natomiast przepis o zadatku (art. 394 k.c.) nie wejdzie wówczas w grę. Z kolei kara umowna może być rażąco wygórowana. Strona obowiązana do zapłaty takiej kary w razie niewykonania umowy przedwstępnej będzie mogła żądać jej zmniejszenia, a to zgodnie z art. 484 § 2 k.c. Do sądu należeć będzie wówczas ocena, czy kara umowna spełnia hipotezę cytowanego poprzednio przepisu. Kryterium, jakim sąd powinien się kierować, jest stosunek wysokości kary umownej do wysokości odszkodowania, które należy się stronie.³¹

²⁷ J. Gwiazdomorski: Glosa, jw., s. 268.

²⁸ Co do zadatku — sprawa ta nie budzi w literaturze wątpliwości. Inaczej jest jednak co do kary umownej; zob. w tej kwestii J. SzwaJa: Kara umowna, jw., s. 85 i nast. (i cyt. tam literatura).

²⁹ Tak też E. Gniewek: op. cit., s. 1052.

³⁰ F. Błahuta (w:) Kodeks cywilny — Komentarz, t. 2, s. 938.

³¹ Zagadnienie miarkowania kary umownej ze względu na jej rażące wygórowanie omawia szczegółowo J. SzwaJa: Kara umowna, jw., s. 141 i nast.

Wierzyciel powinien dochodzić naprawienia szkody, którą poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej, w ciągu roku licząc do dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Z upływem tego terminu roszczenie o odszkodowanie przedawnia się, tj. nie można go dochodzić przed sądem (art. 390 § 3 k.c.). Jednakże w wypadku, gdy sąd oddalił dochodzone najpierw roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, wówczas roszczenie o naprawienie szkody przedawnia się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne (art. 390 § 3 *in fine* k.c.). Dobrze się stało, że kodeks cywilny zajął w tym względzie wyraźne stanowisko. Wprawdzie już na gruncie poprzednio obowiązujących przepisów podniesiono nie raz, że wniesienie pozwu o wykonanie umowy przedwstępnej przerywa bieg przedawnienia także względem roszczenia odszkodowawczego,³² jednakże można mieć wątpliwości, czy pogląd taki — bez wyraźnego stanowiska ustawodawcy w tym względzie — byłby do zaakceptowania bez zastrzeżeń. Chodzi bowiem o to, że w myśl art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się m.in. przez każdą czynność przed sądem, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia. Otóż wytoczenie powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej jest czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a nie o odszkodowanie. Przerwie ulega więc jedynie bieg przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Dlatego też aby nie pozbawić wierzyciela możliwości dochodzenia odszkodowania w razie oddalenia powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej, konieczne było wyraźne rozstrzygnięcie tej kwestii przez ustawodawcę zawarte w art. 390 § 3 k.c.

Roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 § 3 k.c. odnosi się tylko do roszczenia o odszkodowanie, o jakim jest mowa w art. 390 § 1 k.c. Nie odnosi się ono natomiast do innych tego rodzaju roszczeń, jakie mogą powstać wskutek niewykonania umowy przedwstępnej. Za takim rozstrzygnięciem przemawia nie tylko sformułowanie art. 390 § 3 k.c., ale także i to, że przepis ten, przewidując bardzo krótkie przedawnienie jako odstępstwo od ogólnego dziesięcioletniego terminu przedawnienia, powinien być interpretowany ściśle. Takie właśnie stanowisko reprezentowane jest w literaturze,³³ znalazło ono także swój wyraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Mianowicie w orzeczeniu z dnia 4.XII.1973 r. III CRN 281/73³⁴ Sąd Najwyższy stwierdził, że „roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 k.c. odnosi się tylko do tych roszczeń z umowy przedwstępnej, które zostały wyraźnie w tym przepisie wymienione. Nie odnosi się on do żądania zwrotu podwójnego zadatku, wręczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej; roszczenie to podlega przedawnieniu dziesięcioletniemu”. Analogicznie należy przyjąć, że z upływem lat dziesięciu przedawnia się również roszczenie o zapłatę kary umownej. Termin i początek biegu przedawnienia tych roszczeń określają przepisy art. 117 i nast. k.c.

³² J. Gwiazdomorski: Umowa przedwstępna (...), jw., s. 466.

³³ S. Breyer: Przeniesienie własności nieruchomości, jw., s. 124.

³⁴ OSNCP 1974, nr 11, poz. 194.