
MONOGRAFIE PRAWNICZE

UPRAWNIENIA WIERZycIELA
Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ
W RAZIE JEJ NIEWYKONANIA
LUB NIENALEŻYTEGO
WYKONANIA
PRZEZ DŁUŻNIKA

JAROSŁAW GRYKIEL



Wydawnictwo C.H.Beck

MONOGRAFIE PRAWNICZE

JAROSŁAW GRYKIEL • UPRAWNIENIA WIERZycIELA Z UMOWY
PRZEDWSTĘPNEJ W RAZIE JEJ NIEWYKONANIA LUB NIENALEŻYTEGO
WYKONANIA PRZEZ DŁUŻNIKA

Polecamy nasze najnowsze publikacje z tej serii:

Małgorzata Sieradzka

**CHARAKTER PRAWNY POSTĘPOWANIA I RODZAJE
ROZSTRZYGNIEĆ WYDAWANYCH W POSTĘPOWANIU
W SPRAWACH PRAKTYK NARUSZAJĄCYCH ZBIOROWE
INTERESY KONSUMENTÓW**

Marcin Menkes

**GOVERNANCE GOSPODARCZY – STUDIUM PRAWNO-
MIĘDZYNARODOWE**

Małgorzata Wach-Pawliczak

**WYŁĄCZENIE WSPÓLNIKA ZE SPÓŁKI Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**

Anna Walaszek-Pyziół (red.)

**INTERDYSCYPLINARNE PROBLEMY NIELEGALNEGO
POBORU ENERGII. STUDIUM PRAWNE**

Sabina Kubsik

**PRZEDKONTRAKTOWA ODPOWIEDZIALNOŚĆ
ODSZKODOWAWCZA Z TYTUŁU NIEUCZCIWYCH
NEGOCJACJI**

Marcin Aślanowicz

POZYCJA PRAWNA ARBITRA W ARBITRAŻU HANDLOWYM

Jędrzej Jerzmanowski

**FINANSOWANIE PRZEZ SPÓŁKĘ AKCYJNĄ NABYCIA
LUB OBJĘCIA EMITOWANYCH PRZEZ NIĄ AKCJI
W PROCESIE WYKUPU MENEDŻERSKIEGO**



Legalis
System Informacji Prawnej

www.ksiegarnia.beck.pl

UPRAWNIENIA WIERZycIELA
Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ
W RAZIE JEJ NIEWYKONANIA
LUB NIENALEŻYTEGO
WYKONANIA
PRZEZ DŁUŻNIKA

JAROSŁAW GRYKIEL



WYDAWNICTWO C.H.BECK
WARSZAWA 2017

Wydawca: Natalia Adamczyk

Recenzja naukowa: prof. Uczelni Łazarskiego dr hab. Anna Konert



© **Wydawnictwo C.H.Beck 2017**

Wydawnictwo C.H.Beck Sp. z o.o.
ul. Bonifraterska 17, 00-203 Warszawa

Skład i łamanie: Wydawnictwo C.H.Beck
Druk i oprawa: Elpil, Siedlce

ISBN 978-83-255-9004-8



ISBN e-book 978-83-255-9005-5

Spis treści

Wprowadzenie	XIII
Wykaz skrótów	XVII
Bibliografia	XXI
Orzecznictwo	XXXIII
Rozdział I. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej	1
§ 1. Przedmiot roszczenia	1
§ 2. Charakter prawny roszczenia	4
I. Roszczenie główne	4
II. Roszczenie o wykonanie zobowiązania <i>in natura</i>	6
III. Roszczenie majątkowe, niepieniężne	8
IV. Podzielność świadczenia	9
V. Osobisty charakter	10
VI. Szczególny tryb realizacji	14
VII. Pozostałe cechy	14
§ 3. Przesłanki realizacji roszczenia	15
I. Nadejście terminu spełnienia świadczenia	15
II. Uchylenie się przez dłużnika od zawarcia umowy	18
1. Wprowadzenie	18
2. Znaczenie pojęcia uchylania się	19
3. Przypadki uzasadnionej odmowy	22
A. Nieodpowiedni termin	22
B. Nieuzyskanie finansowania	22
C. Niespełnienie świadczenia przez kontrahenta	23
D. Niemożliwość świadczenia	24
E. Warunek	24
F. Nadzwyczajna zmiana stosunków	24
G. Niepewność świadczenia kontrahenta	25
H. Wątpliwości co do zaproponowanego sposobu zawarcia umowy	26
I. Nadużycie prawa	27
III. Dodatkowe przesłanki sądowej realizacji roszczenia	27
1. Wprowadzenie	27
2. Forma umowy przedstępnej	28

3. Pozostałe przesłanki silniejszego skutku umowy	
przedwstępnej	32
A. Ogólna charakterystyka przesłanek	32
B. Zgoda osoby trzeciej, zgoda organu władzy publicznej	33
C. Zgoda wewnętrzna	34
D. Wydanie przedmiotu świadczenia	35
E. Zgodność umowy z ustawą lub zasadami współżycia społecznego	36
F. Treść umowy	36
4. Kwestie intertemporalne	39
5. Wnioski	40
IV. Brak możliwości uwzględnienia roszczenia na podstawie art. 5 KC	41
§ 4. Wskazywane w literaturze wyłączenia roszczenia w sytuacjach szczególnych	43
I. Wprowadzenie	43
II. Stosunki pracownicze	43
III. Umowy oparte na wzajemnym zaufaniu	44
§ 5. Wady przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej	46
§ 6. Zbycie, zniszczenie lub utrata przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej	49
I. Wprowadzenie	49
II. Zbycie przed procesem	53
III. Zbycie w trakcie procesu	63
IV. Utrata lub zniszczenie z przyczyn, za które dłużnik odpowiada	64
V. Utrata lub zniszczenie z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością dłużnika	65
§ 7. Treść roszczenia	66
I. Wprowadzenie	66
II. Czynniki kształtujące treść umowy przyrzeczonej	67
1. Wprowadzenie	67
2. Dyrektywy wykładni	68
3. Skutki czynności kształtowane przez przepisy prawa	69
4. Ustawowe modyfikacje klauzul umownych	70
5. Ogólne zasady wykonania zobowiązania	71
6. Klauzule wymagające dookreślenia	71
7. Klauzule modyfikacyjne	72
8. Dookreślenie świadczeń częściowych	73

9. Okoliczności występujące po zawarciu umowy przedwstępnej	73
10. Wnioski	74
III. Czynności dłużnika niezbędne do zawarcia umowy przyrzeczonej	75
§ 8. Tryb realizacji roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej	76
I. Wprowadzenie	76
II. Droga sądowa	77
III. Zawarcie umowy przyrzeczonej na podstawie udzielonego pełnomocnictwa	90
IV. Zawarcie umowy przyrzeczonej na podstawie złożonej wcześniej oferty	93
§ 9. Przedawnienie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej	95
§ 10. Wygaśnięcie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej	97
Rozdział II. Roszczenie odszkodowawcze	99
§ 1. Charakter prawny	99
I. Wprowadzenie	99
II. Roszczenie w ramach odpowiedzialności kontraktowej	101
III. Możliwość zbiegu z roszczeniem deliktowym	103
IV. Prawo wyboru między roszczeniem odszkodowawczym a roszczeniem o wykonanie umowy	104
§ 2. Przesłanki realizacji roszczenia	106
I. Wprowadzenie	106
II. Zdarzenie wywołujące szkodę	108
III. Szkada	110
IV. Związek przyczynowy	110
§ 3. Treść roszczenia	111
I. Zakres odszkodowania	111
II. Wysokość odszkodowania	117
III. Sposób naprawienia szkody	124
§ 4. Dopuszczalność modyfikacji umownej	126
I. Zasady ogólne	126
II. Zadatek	128
III. Kara umowna	133
§ 5. Przedawnienie roszczeń odszkodowawczych	135
I. Reguła ogólna	135
II. Przedawnienie roszczeń odszkodowawczych w razie oddalenia powództwa o zawarcie umowy	135
III. Przedawnienie roszczeń o zwrot zadatku	137

IV. Kwestie intertemporalne	139
V. Wnioski	140
§ 6. Wpływ zrzeczenia się przez wierzyciela roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej na roszczenie odszkodowawcze	142
Rozdział III. Roszczenie o świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej ...	143
§ 1. Dopuszczalność konstrukcji	143
§ 2. Charakter prawny	145
I. Wprowadzenie	145
II. Zobowiązanie naturalne	146
III. Warunek	148
IV. Zobowiązanie pełne	151
V. Podsumowanie	154
§ 3. Przesłanki realizacji roszczenia	155
§ 4. Treść roszczenia oraz skutki niewykonania zobowiązania przez dłużnika	157
§ 5. Przedawnienie	159
Rozdział IV. Uprawnienie z art. 59 KC	163
§ 1. Możliwość zastosowania do umowy przedwstępnej	163
I. Wprowadzenie	163
II. Ochrona roszczeń istniejących	165
III. Ochrona roszczeń przyszłych	167
IV. Umowy przedwstępne o słabszym skutku	169
V. Ochrona roszczeń przedawnionych	171
VI. Ochrona roszczeń o rozszerzonej skuteczności	171
VII. Prawo wyboru uprawnienia przez wierzyciela	173
§ 2. Charakter prawny	174
§ 3. Przesłanki realizacji	176
I. Wprowadzenie	176
II. Zawarcie umowy fraudacyjnej	177
III. Niemożliwość zadośćuczynienia roszczeniu wierzyciela	179
IV. Związek przyczynowy	182
V. Wiedza stron o roszczeniu wierzyciela	184
VI. Skuteczność względem kolejnych nabywców	187
§ 4. Tryb realizacji	188
§ 5. Termin	189
§ 6. Skutki prawne	190
I. Wprowadzenie	190
II. Mechanizm realizacji uprawnienia	190
III. Kolidzja z wpisem do księgi wieczystej	193
IV. Kolejne czynności fraudacyjne	194

Rozdział V. Uprawnienie do wniesienia skargi pauliańskiej	197
§ 1. Możliwość zastosowania	197
§ 2. Charakter prawny	198
§ 3. Przesłanki realizacji	200
I. Wprowadzenie	200
II. Istnienie wierzytelności podlegającej ochronie	202
III. Wymagane cechy chronionej wierzytelności	205
IV. Dokonanie przez dłużnika czynności prawnej z osobą trzecią .	207
V. Wystąpienie skutku w postaci pokrzywdzenia wierzyciela	211
VI. Związek przyczynowy	216
VII. Uzyskanie korzyści majątkowej przez osobę trzecią	217
VIII. Działanie dłużnika ze świadomością pokrzywdzenia wierzyciela	218
IX. Zła wiara osoby trzeciej	223
§ 4. Tryb realizacji	229
I. Powództwo przeciwko osobie trzeciej	229
II. Upoważnienie przemienne po stronie osoby trzeciej	230
§ 5. Termin	233
§ 6. Skutki prawne orzeczenia pauliańskiego	234
I. Bezskuteczność względna	234
II. Możliwość zaspokojenia z majątku osoby trzeciej	236
III. Pierwszeństwo zaspokojenia	240
IV. Skutki dalszego zbycia	243
Rozdział VI. Uprawnienia wynikające z wpisu roszczenia w księdze wieczystej	245
§ 1. Zakres zastosowania	245
I. Wprowadzenie	245
II. Zasada <i>numerus clausus</i>	246
III. Status prawny roszczeń przyszłych	248
IV. Ogólne zasady wpisu roszczeń z umowy przedwstępnej	251
V. Sposób ujawnienia roszczenia	251
VI. Roszczenia z umowy przedwstępnej o słabszym skutku	253
VII. Podstawa prawna wpisu	253
§ 2. Charakter prawny	254
§ 3. Przesłanki realizacji	256
I. Nabycie prawa w drodze czynności prawnej	256
II. Katalog praw chronionych	258
III. Prawo wyboru przez wierzyciela właściwego środka ochrony .	258
§ 4. Treść uprawnień	259
I. Wprowadzenie	259
II. Roszczenie o rozporządzenie prawem	260

III. Wykreślenie wpisów naruszających prawo wierzyciela objęte roszczeniem	265
IV. Pierwszeństwo	275
§ 5. Utrata uprawnienia	282
I. Wprowadzenie	282
II. Utrata uprawnienia na podstawie art. 19 KWU	282
III. Utrata uprawnienia na podstawie przepisów szczególnych	289
Rozdział VII. Uprawnienie do odmowy przyjęcia świadczenia dłużnika ...	291
§ 1. Dopuszczalność odmowy przyjęcia świadczenia według zasad ogólnych	291
§ 2. Charakter prawny uprawnienia	292
§ 3. Przesłanki skorzystania z uprawnienia	294
§ 4. Termin	296
Rozdział VIII. Uprawnienie do odstąpienia od umowy	299
§ 1. Wprowadzenie	299
§ 2. Model ustawy	301
§ 3. Regulacje umowne	303
I. Zasady ogólne	303
II. Zadatek	303
III. Umowne prawo odstąpienia	305
IV. Odstępne	307
V. Autonomiczne uprawnienie do odstąpienia przewidziane przez strony	308
Rozdział IX. Uprawnienia z tytułu rozliczenia świadczeń dokonanych na poczet umowy przyrzeczonej w razie jej niedojścia do skutku	311
§ 1. Wprowadzenie	311
§ 2. Podstawy prawne	312
I. Wprowadzenie	312
II. Przepisy ogólne	313
III. Regulacje szczególne	318
§ 3. Charakter prawny i treść poszczególnych uprawnień	319
I. Wprowadzenie	319
II. Zwrot spełnionych świadczeń	320
III. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy	325
IV. Pożytki	330
V. Przychody nadzwyczajne (niebędące pożytkami)	333
VI. Nakłady	333
VII. Odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie lub utratę przedmiotu świadczenia	339
§ 4. Przedawnienie	342

Spis treści

Zakończenie	347
Wybrane tezy szczegółowe	355
Indeks rzeczowy	363

Wprowadzenie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Poznań, luty 2017

Jarosław Grykiel

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

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa

ABGB	austriacki kodeks cywilny z 1.6.1811 r.
AnfG	Gesetz über Anfechtung von Rechtshandlungen des Schuldners ausserhalb des Insolvenzverfahrens (Anfechtungsgesetz) z 5.10.1994 r. (BGBl I s. 2911)
CC	Codice civile (włoski kodeks cywilny z 1942 r.)
KC	ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 380 ze zm.)
KN	Kodeks Napoleona z 21.3.1804 r.
KPC	ustawa z 17.11.1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
KSH	ustawa z 15.9.2000 r. – Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1578 ze zm.)
KWU	ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
KZ	rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 ze zm.)
OR	Obligationenrecht (szwajcarskie prawo zobowiązań z 1911 r.)
PrUpad	ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2171 ze zm.)
PWKC	ustawa z 23.4.1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm.)

2. Organy orzekające

BGH	Bundesgerichtshof
SA	Sąd Apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
SO	Sąd Okręgowy
TK	Trybunał Konstytucyjny

3. Czasopisma

Apel.-Lub.	Apelacja Lublin
Apel.-W-wa	Apelacja Warszawa
AUWr	Acta Universitatis Wratislaviensis
BGHZ	Entscheidungssammlung des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
Biul. SAKa	Biuletyn Sądu Apelacyjnego w Katowicach
Biul. SN	Biuletyn Sądu Najwyższego
IN	Ius Novum
JR	Juristische Rundschau
KPP	Kwartalnik Prawa Prywatnego
MoP	Monitor Prawniczy
NP	Nowe Prawo
NPN	Nowy Przegląd Notarialny
OSA	Orzecznictwo Sądów Apelacyjnych
OSAG	Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
OSA/Szcz.	Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego w Szczecinie
OSAW	Orzecznictwo Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna
OSNCP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna i Pracy
OSNC – ZD	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSNP	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Pracy i Ubezpieczeń Społecznych
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich
OSPiKA	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażo- wych
OTK-B	Orzecznictwo trybunału Konstytucyjnego seria B
Pal.	Palestra
PiP	Państwo i Prawo
PNUŚ	Prace Naukowe Uniwersytetu Śląskiego
POSAG	Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku
PPEiS	Przegląd Prawniczy, Ekonomiczny i Społeczny
PPiA	Przegląd Prawa i Administracji
PPH	Przegląd Prawa Handlowego
Pr. Bank.	Prawo Bankowe
Pr. Gosp.	Prawo Gospodarcze
Pr. Sp.	Prawo Spółek

Wykaz skrótów

Prok. i Pr.	Prokuratura i Prawo
PS	Przegląd Sądowy
PUG	Przegląd Ustawodawstwa Gospodarczego
R. Pr.	Radca Prawny
Rej.	Rejent
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
Rzeczposp. PCD	Rzeczpospolita dodatek Prawo co Dnia
Sł. Prac.	Służba Pracownicza
SP	Studia Prawnicze
SPE	Studia Prawno Ekonomiczne
TPP	Transformacje Prawa Prywatnego
ZZP	Zeitschrift für Zivilprozess

4. Pozostałe skróty

art.	artykuł
cz.	część
Dz.U.	Dziennik Ustaw
m.in.	m.in.
n.	następna
Nb.	numer brzegowy
por.	porównaj
poz.	pozycja
r.	rok
red.	redakcja
s.	strona
t.	tom
t.j.	tekst jednolity
wkł.	wkładka
ze zm.	ze zmianami