

ARKADIUSZ MRÓZ

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego

## DOCHODZENIE ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ W OBRODIE NIERUCHOMOŚCIAMI. ZABEZPIECZENIE I PRZEDAWNIEŃ ROSZCZEŃ

### 1. WPROWADZENIE

Artykuł jest ostatnim z trzech prezentujących szczegółowe rozważania dotyczące konstrukcji prawnej umowy przedwstępnej oraz jej funkcji, znaczenia i możliwości praktycznego wykorzystania w obrocie nieruchomościami<sup>1</sup>. W tekście przedstawione zostaną zagadnienia dotyczące możliwości dochodzenia przez uprawnionego z umowy przedwstępnej zawarcia umowy przyrzeczonej i sposobów zabezpieczenia

---

<sup>1</sup> W pierwszym artykule (A. MRÓZ, *Zawarcie umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami*, «Zeszyty Prawnicze» 14.2/2014, s. 99-121) przedstawiono rozważania dotyczące istoty umowy przedwstępnej i jej relacji z umową stanowczą oraz treści umowy przedwstępnej, sposobu (formy) jej zawarcia, a także terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W drugim artykule (A. MRÓZ, *Niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej w obrocie nieruchomościami. Odpowiedzialność odszkodowawcza*, «Zeszyty Prawnicze» 15.1/2015, s. 53-76) przedstawiono 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.

roszczenia o zawarcie tej umowy, a także przedawnienia wynikających z umowy przedwstępnej roszczeń. W zakończeniu wskazane zostaną wnioski końcowe, podsumowujące rozważania zawarte we wszystkich trzech artykułach.

## 2. DOCHODZENIE ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ

Umowa przedwstępna, czyniąca zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, pozwala stronie uprawnionej na dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynikające z umowy przedwstępnej o silniejszym skutku roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej staje się podstawą wydania przez sąd tzw. zastępczego oświadczenia woli, czyli orzeczenia stwierdzającego obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, które jednocześnie zastępuje to oświadczenie (art. 64 k.c. i 1047 k.p.c.)<sup>2</sup>.

Realizacja przez uprawnionego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sprowadza się do skierowania na drogę sądową powództwa przeciwko zobowiązanemu z umowy przedwstępnej, który uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód winien wskazać istotne postanowienia umowy, którą druga strona lub obie strony zobowiązały się zawrzeć, wykazać, iż strona zobowiązana uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej (jak wskazano już w poprzednim artykule, pomocny w tym może okazać się tzw. protokół niestawiennictwa, w którym notariusz stwierdza nieobecność strony w ustalonym terminie i miejscu, a przez to niemożliwość sporządzenia aktu notarialnego dokumentującego umowę przeniesienia własności nieruchomości) i żądać od zobowiązanego złożenia oświadczenia woli zmierzającego do zawarcia

---

<sup>2</sup> P. MACHNIKOWSKI, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. GNIEWEK, Warszawa 2011, s. 653; W. POPIOŁEK, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449*<sup>10</sup>, red. K. PIETRZYKOWSKI, Warszawa 2011, s. 1483; Cz. ŻUŁAWSKA, [w:] G. BIENIEK, H. CIEPŁA, S. DMOWSKI, J. GUDOWSKI, K. KOŁAKOWSKI, M. SYCHOWICZ, T. WIŚNIEWSKI, Cz. ŻUŁAWSKA, *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, I, Warszawa 2011, s. 201.

tej umowy<sup>3</sup>. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek złożenia przez zobowiązanego oznaczonego oświadczenia woli zastępuje to oświadczenie i rodzi takie same, jak to oświadczenie, skutki. Prowadzi ono zatem do zawarcia pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej<sup>4</sup>.

<sup>3</sup> M. WRZOŁEK -ROMAŃCZUK, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 102.

<sup>4</sup> Zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 roku (III CZP 32/66, «OSNCP» 12/1968, poz. 199), „prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje tylko to oświadczenie (art. 64 KC oraz art. 1047 KPC). Jeżeli więc oświadczenie to ma stanowić składnik umowy, jaka ma być zawarta pomiędzy stronami, do zawarcia tej umowy konieczne jest złożenie odpowiedniego oświadczenia woli przez drugą stronę z zachowaniem wymaganej formy. Nie dotyczy to jednak zawarcia umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej (art. 390 § 2 KC) oraz wypadków, gdy sąd uwzględnia powództwo o stwierdzenie obowiązku zawarcia umowy całkowicie zgodnie z żądaniem powoda; w takich wypadkach orzeczenie sądu stwierdza zawarcie umowy i zastępuje tę umowę”. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy wyraził w wyroku z dnia 19 września 2002 roku (II CKN 930/00, niepublikowany). W uzasadnieniu wyroku z dnia 5 września 2002 roku (II CKN 1035/00, niepublikowane) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „orzeczenie sądu zastępujące umowę przeniesienia własności nieruchomości nie wymaga składania dodatkowych oświadczeń woli w formie aktu notarialnego (art. 158 KC); dlatego sentencja takiego orzeczenia powinna precyzyjnie określać treść umowy, którą ono zastępuje. Zastępcza funkcja orzeczenia, o którym mowa, spełnia się przy tym *ex lege* z chwilą uprawomocnienia się tego orzeczenia”. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym przedmiotowe orzeczenie sądu zastępuje „całą” umowę przyrzeczoną (a więc zarówno oświadczenie woli pozwanego, jak i powoda), pomimo podkreślanej w literaturze „praktycznej użyteczności”, spotkało się z uzasadnioną krytyką. Zarzuca się mu w szczególności brak oparcia w obowiązujących przepisach i niemożliwość zastosowania proponowanego w nim rozwiązania np. w przypadku jednostronnie zobowiązującej umowy przedwstępnej. Na kwestie te zwraca uwagę m.in. M. KRAJEWSKI ([w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, V, red. E. ŁĘTOWSKA, Warszawa 2006, s. 766-767), P. MACHNIKOWSKI (*op. cit.*, s. 653), A. OLEJNICZAK ([w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. III: Zobowiązania. Część ogólna*, red. A. KIDYBA, Warszawa 2010, s. 259-260) oraz A. ŁUSZPAK-ZAJĄC (*Realizacja roszczenia o zawarcie umowy*, Warszawa 2005, s. 172-176). Zgodnie z dominującym w literaturze poglądem, orzeczenie sądu zastępuje w takim wypadku jedynie oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia (pозwanego), natomiast uprawniony z umowy przedwstępnej (powód) składa swoje oświadczenie woli w treści wnoszonego do sądu pozwu. Umowa przyrzeczona dochodzi zatem do skutku z chwilą uprawomocnienia się wyroku sądu. Stanowisko powyższe prezentuje m.in.: E. GNIEWEK (*Z problematyki prawnej umów przedwstępnych*, «Nowe Prawo» 7-8/1970, s. 1048; TENŻE, *Realizacja*

Treść dochodzącej w powyższy sposób do skutku umowy przyrzeczonej ustalana jest przez sąd na podstawie postanowień wiążącej strony umowy przedwstępnej oraz – w razie potrzeby – uzupełniana przez postanowienia wynikające z względnie wiążących przepisów prawa, zasad współzycia społecznego czy ustalonych zwyczajów<sup>5</sup>.

---

*roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej*, «Acta Universitatis Wratislaviensis» 609, «Prawo» 105/1983, s. 76) oraz W. POPIOŁEK (*op. cit.*, s. 1483). Wskazuje się jednak także, że dla dojścia do skutku umowy przyrzeczonej może być konieczne złożenie przez powoda odrębnego oświadczenia woli (w odpowiedniej formie). Jest tak m.in. w przypadku, gdy umowa przyrzeczona wymaga dla swej ważności formy szczególnej (innej niż forma pisemna zwykła, w tym formy aktu notarialnego) oraz gdy powództwo o zawarcie tej umowy wytacza prokurator (na podstawie art. 7 k.p.c.). Stanowisko takie zajmuje m.in. M. KRAJEWSKI (*System...*, s. 767-768), P. MACHNIKOWSKI (*op. cit.*, s. 653), A. OLEJNICZAK (*op. cit.*, s. 260) oraz A. ŁUSZPAK-ZAJĄC (*op. cit.*, s. 180-182). Szersze rozważania na temat prawnych skutków wyroku zobowiązującego do złożenia oświadczenia woli wydanego w celu zawarcia umowy przyrzeczonej prezentuje M. KRAJEWSKI (*Umowa przedwstępna*, Warszawa 2002, s. 177-186) oraz A. ŁUSZPAK-ZAJĄC (*op. cit.*, s. 172-191).

<sup>5</sup> Cz. ŻULAWSKA, *op. cit.*, s. 201; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1471. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 2008 roku (II CSK 414/07, niepublikowane) stwierdzono, iż „w postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala treść tej umowy na podstawie odpowiednich postanowień zawartych w umowie przedwstępnej. W razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozycyjnych, zasad współzycia społecznego lub ustalonych zwyczajów, dokonując wykładni umowy przedwstępnej zgodnie z zasadami przewidzianymi w art. 65 KC. W wyniku tych zabiegów sądu orzeczenie zastępujące umowę przyrzoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej”. Tożsame stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 lutego 2009 roku (III CSK 268/08, niepublikowane) oraz w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 listopada 2009 roku (V CSK 163/09, niepublikowane). W wyroku z dnia 30 marca 2011 roku (III CSK 171/10, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w pewnych sytuacjach orzeczenie zastępujące umowę przyrzoną może nie pokrywać się ściśle z treścią poszczególnych postanowień umowy przedwstępnej. W postępowaniu sądowym, którego przedmiotem jest realizacja roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, sąd ustala bowiem treść tej umowy nie tylko na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, ale uzupełnia jej treść postanowieniami wynikającymi z przepisów dyspozytywnych, zasad współzycia społecznego i ustalonych zwyczajów”. Odmienny pogląd prezentuje P. MACHNIKOWSKI (*op. cit.*, s. 647), który zauważa, iż „nie wydaje się dopuszczalne i nie jest (wobec treści art. 56 k.c.) potrzebne samodzielne uzupełnianie przez sąd

Nawiązując do zawartych w poprzednim artykule rozważań dotyczących wykonania i konsekwencji niewykonania wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania, trzeba zauważyć, że w przypadku nieuzyskania przez zobowiązanego wymaganego do zawarcia umowy przyrzeczonej zezwolenia organu administracji (na przykład zezwolenia na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca), sąd nie może faktycznie zrealizować silniejszego skutku umowy przedwstępnej i wydać orzeczenia zastępującego oświadczenie woli dłużnika. Zgodnie z dominującym w doktrynie stanowiskiem, uprawnienia wierzyciela uzależnione są w takim wypadku od powodów nieuzyskania przez zobowiązanego wymaganego zezwolenia. W przypadku, gdy za odmowę wydania zezwolenia strona zobowiązana nie ponosi odpowiedzialności, zobowiązanie z umowy przedwstępnej wygasa (art. 475 § 1 k.c.). W przypadku, gdy odpowiedzialność tę ponosi, uprawniony z umowy przedwstępnej o silniejszym skutku może dochodzić od niego odszkodowania za niewykonanie zobowiązania na zasadach ogólnych<sup>6</sup>. Wskazuje się również,

---

treści umowy na podstawie ustalonych zwyczajów lub zasad współżycia społecznego czy 'okoliczności konkretnego przypadku'".

<sup>6</sup> P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 655; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 257; W. POPIÓŁEK, *op. cit.*, s. 1484; M. KRAJEWSKI, *Umowa...*, s. 188; IDEM, *Sytuacja uprawnionego z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym*, «Przegląd Prawa Handlowego» 7/1996, s. 28-29. Takie stanowisko zajął także Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 listopada 2003 roku (V CK 471/02, niepublikowane). W uzasadnieniu wyroku z dnia 20 marca 2002 roku (V CKN 948/00, «OSP» 1/2003, poz. 6) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „umowa przedwstępna ... z samej istoty tworzy określony stan niepewności co do zawarcia umowy definitywnej. Może się mianowicie okazać, że same strony nie są w stanie pokonać przeciwności, które sprawiły, że ukształtowały one swój stosunek zobowiązaniowy na użytek przyszłej umowy. Jeżeli są to przyczyny o charakterze obiektywnym, ocena skutków umowy przedwstępnej podlega ogólnym regułom odpowiedzialności kontraktowej. Zobowiązanie bądź wzajemne zobowiązania wówczas gasną, a obrona przed ewentualnym powództwem sprowadza się wówczas do wykazania, że zawarcie umowy stało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 475 § 1 KC). W warunkach, gdy przeszkody zawarcia umowy przyrzeczonej obciążają jednego z kontrahentów, uchylającego się od jej zawarcia, drugiemu z nich służą przemiennie dwa roszczenia, o zawarcie umowy przyrzeczonej bądź o odszkodowanie. Należy wszak zauważyć, że nie każde uchYLENIE SIĘ STRONY OD ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ POZWAŁA SKORZYSTAĆ Z ROSZCZENIA OKREŚLONEGO W § 2 ART. 390 KC.

że w sytuacji, gdy zobowiązany w ogóle o wymagane zezwolenie nie wystąpił, uprawniony – w ramach dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej – może żądać wykonania przez zobowiązanego obowiązku wystąpienia o wydanie takiego zezwolenia na podstawie art. 1050 k.p.c.<sup>7</sup>

Uprawniony z umowy przedwstępnej o silniejszym skutku, w ramach przysługującego mu upoważnienia przemiennej, może zrezygnować z dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej i domagać się od

---

Takiej możliwości uprawniony będzie pozbawiony, jeżeli zobowiązany zbył rzecz innej osobie. Uprawnionemu z umowy przedwstępnej nie służy bowiem żaden środek, który mógłby zniweczyć skuteczność czynności zobowiązująco-rozporządzających właściciela, zarówno wobec ruchomości jak i nieruchomości. Uprawnionemu pozostaje w takich przypadkach skorzystanie z roszczenia odszkodowawczego”. J. GRYKIEL (*Roszczenia uprawnionego z umowy przedwstępnej na wypadek zbycia przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej*, [w:] *Zaciąganie i wykonywanie zobowiązań. Materiały III Ogólnopolskiego Zjazdu Cywilistów*. Wrocław, 25-27.9.2008 r., red. E. GNIEWEK, K. GÓRSKA, P. MACHNIKOWSKI, Warszawa 2008, s. 139), stwierdza natomiast, iż „brak jest podstaw prawnych uzasadniających twierdzenie, że w razie następczej niemożliwości świadczenia zawinionej przez dłużnika zakres roszczeń odszkodowawczych wierzyciela należałoby oceniać na zasadach ogólnych, bez uwzględnienia ograniczenia przewidzianego w art. 390 § 1 k.c. To samo dotyczy przypadku uchylania się przez dłużnika od wykonania umowy przedwstępnej z uwagi na zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej, które – wbrew wyrażanemu w tym zakresie odmiennemu stanowisku – bynajmniej nie skutkuje niemożliwością zawarcia umowy przyrzeczonej”. F. HARTWICH (*Umowa przedwstępna w obrocie nieruchomościami z udziałem cudzoziemców*, «Nieruchomości» 9/2009, s. 22-23) zauważa z kolei, że „nie można zgodzić się z poglądem, zgodnie z którym wystąpienie mocniejszego lub słabszego skutku zawarcia umowy przedwstępnej uzależnione jest nie od faktu, czy cudzoziemiec miał czy też nie miał przy zawarciu umowy przedwstępnej zezwolenia, ale od tego, czy zezwolenie to może on uzyskać, czy też wydania go ostatecznie mu odmówiono. ... Pomijając wykładnię art. 390 § 2 KC, przemawiająca za odrzuceniem przedstawionego wyżej stanowiska, rozwiązania tu prezentowanego nie można zaakceptować także dlatego, że wzmacnia ono w nieuzasadniony sposób jedynie pozycję cudzoziemca. ... Oznacza to, że cudzoziemiec, który nie podejmie starań w sprawie uzyskania zezwolenia, może w skuteczny sposób nie dopuścić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Uogólniając można by zatem stwierdzić, że cudzoziemiec, czy to występując o wydanie zezwolenia, czy to nie składając stosownego wniosku, mógłby decydować o tym, czy doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej”.

<sup>7</sup> M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 769; TENŻE, *Sytuacja uprawnionego...*, s. 28.

drugiej strony jedynie zapłaty odszkodowania<sup>8</sup>. Również w przypadku nieuwzględnienia przez sąd żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, strona uprawniona z umowy przedwstępnej może nadal domagać się naprawienia poniesionej szkody. Orzeczenie sądu oddalające żądanie przymusowego zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi bowiem przeszkody dla dochodzenia roszczeń odszkodowawczych<sup>9</sup>.

### 3. ZABEZPIECZENIE ROSZCZENIA O ZAWARCIE UMOWY PRZYRZECZONEJ

Uprawniony z umowy przedwstępnej może zabezpieczyć wykonanie wynikającego z niej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Do stosowanych w praktyce obrotu nieruchomościami form zabezpieczenia powyższego roszczenia zalicza się udzielenie przez zobowiązanego z umowy przedwstępnej pełnomocnictwa umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej w jego imieniu i na jego rzecz oraz wpisanie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości do księgi wieczystej<sup>10</sup>.

Pierwszym z omawianych sposobów zabezpieczenia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej jest udzielenie przez zobowiązanego do zawarcia tej umowy nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa, obejmującego umocowanie do zawarcia umowy przyrzeczonej w imieniu i na rzecz mocodawcy.

---

<sup>8</sup> M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 756; TENŻE, *Sytuacja uprawnionego...*, s. 23; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 654; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1484; Cz. ŻUŁAWSKA, *op. cit.*, s. 200; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 106. W uzasadnieniu wyroku z dnia 19 listopada 2003 roku (V CK 471/02, niepublikowane) Sąd Najwyższy stwierdził, iż „w wypadku, gdy umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, uprawniony może żądać zawarcia umowy (art. 390 § 2 KC) albo odszkodowania (art. 390 § 1 KC). Możliwość wyboru roszczenia jest prawem wierzyciela (uprawnionego z umowy przedwstępnej)”.

<sup>9</sup> M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 106.

<sup>10</sup> M. KRAJEWSKI, *Umowa...*, s. 149.

Pełnomocnictwo takie udzielane jest uprawnionemu z umowy przedwstępnej lub ustalonej przez strony osobie trzeciej<sup>11</sup>.

W treści udzielanego pełnomocnictwa mocodawca, w oparciu o art. 101 § 1 i 2 k.c., zrzeka się możliwości odwołania tego pełnomocnictwa oraz zastrzega, iż pełnomocnictwo to nie wygasa z chwilą jego śmierci. W przypadku udzielenia powyższego pełnomocnictwa uprawnionemu z umowy przedwstępnej, pełnomocnictwo takie, zgodnie z treścią art. 108 k.c., powinno zawierać także oświadczenie, iż pełnomocnik może być drugą stroną dokonywanej w imieniu i na rzecz mocodawcy czynności prawnej i zawrzeć umowę przenoszącą własność nieruchomości z samym sobą<sup>12</sup>.

Należy podkreślić, iż nieodwołalne i niewygasające na wypadek śmierci pełnomocnictwo, umocowujące do zawarcia umowy przyrzeczonej w imieniu i na rzecz zobowiązanego z umowy przedwstępnej, może zabezpieczać roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, które wynika z umowy przedwstępnej o silniejszym skutku. Stosunkiem prawnym będącym podstawą takiego pełnomocnictwa może być bowiem tylko roszczenie, które może być skutecznie dochodzone<sup>13</sup>. Powyższe stanowisko znalazło potwierdzenie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 roku<sup>14</sup>. Zgodnie z treścią tego wyroku, „umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, zawarta w zwykłej formie pisemnej, nie stanowi uzasadnionej przyczyny zrzeczenia się odwołania pełnomocnictwa do zbycia tej nieruchomości osobie trzeciej (art. 101 § 1 k.c.), udzielonego przez właściciela nieruchomości drugiej stronie umowy przedwstępnej”.

Sąd Najwyższy potwierdził jednocześnie możliwość zabezpieczenia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej za pomocą nieodwołalnego pełnomocnictwa w przypadku umowy przedwstępnej o silniejszym

---

<sup>11</sup> P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 646; M. SMYK, *Pełnomocnictwo według kodeksu cywilnego*, Warszawa 2012, s. 80. Wskazana rola pełnomocnictwa jako formy zabezpieczenia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej została potwierdzona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 października 1954 roku (II Co 49/54, «OSN» 3/1955, poz. 61).

<sup>12</sup> M. KRAJEWSKI, *Umowa...*, s. 149; M. SMYK, *op. cit.*, s. 80.

<sup>13</sup> P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 646.

<sup>14</sup> II CKN 832/97, «OSNC» 3/1999, poz. 50.



skutku. W uzasadnieniu powyższego wyroku stwierdzono bowiem, iż „przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego, może być uznana za stosunek podstawowy, który uzasadnia udzielenie drugiej stronie nieodwołalnego pełnomocnictwa do zawarcia z samym sobą umowy przyrzeczonej”.

Zabezpieczenie roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości wymaga udzielenia pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego (art. 99 § 1 k.c.). W praktyce pełnomocnictwo takie może zostać „dodane” do treści samej umowy przedwstępnej, która w przedmiotowym wypadku (w celu wywołania tzw. silniejszego skutku) również musi zostać zawarta w tej formie. Sporządzony przez notariusza akt notarialny może zatem obejmować swą treścią zarówno umowę przedwstępną, jak i zabezpieczające jej wykonanie pełnomocnictwo<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> W wyroku z dnia 18 lutego 2011 roku (I CSK 358/10, «Biuletyn Sądu Najwyższego» 6/2011, s. 10) Sąd Najwyższy stwierdził, że „udzielenie przez stronę umowy przedwstępnej przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej nieodwołalnego pełnomocnictwa umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej także po przedawnieniu się roszczenia o zawarcie tej umowy jest niedopuszczalne (art. 117 § 2 zdanie drugie KC)”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy wskazał, że „przy udzielaniu pełnomocnictwa – jak przy dokonywaniu wszelkich czynności prawnych – należy respektować bezwzględnie obowiązujące normy prawne, udzielenie zaś przez stronę umowy przedwstępnej przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej nieodwołalnego pełnomocnictwa umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej także po przedawnieniu się roszczenia o jej zawarcie byłoby w istocie jednoznaczne z zakazaniem przez art. 117 § 2 zdanie drugie KC zrzeczeniem się z góry korzystania z zarzutu przedawnienia. Pełnomocnik dysponujący takim pełnomocnictwem mógłby zawrzeć w imieniu mocodawcy umowę przyrzeczoną także po przedawnieniu się roszczenia o jej zawarcie i tym samym zdecydować ze skutkiem dla mocodawcy o nieskorzystaniu z przedawnienia tego roszczenia. ... Udzielenie przez stronę umowy przedwstępnej przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej nieodwołalnego pełnomocnictwa umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej także po przedawnieniu się roszczenia o jej zawarcie musi być zatem uznane ze względu na swe skutki – w istocie takie same jak zrzeczenia się z góry korzystania z zarzutu przedawnienia – za objęte zakazem art. 117 § 2 KC i tym samym nieważne. ... Należy zatem ewentualne wątpliwości interpretacyjne rozstrzygnąć na rzecz stanowiska, że nieodwołalne pełnomocnictwo umocowuje tylko do zawarcia umowy przyrzeczonej

Drugim sposobem zabezpieczenia roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości jest ujawnienie wynikającego z umowy przedwstępnej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej<sup>16</sup>. W ten sposób zabezpieczyć można także wynikające z umowy przedwstępnej roszczenie o przeniesienie użytkowania wieczystego lub ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Zgodnie bowiem z art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece<sup>17</sup>, w księdze wieczystej może zostać ujawnione roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego albo o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego. Możliwość ujawnienia dotyczy także roszczeń przyszłych.

Powyższy przepis nie wspomina, co prawda, wprost o możliwości ujawnienia w księdze wieczystej roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości wynikających z umów przedwstępnych, jednak w praktyce roszczenia takie podlegają ujawnieniu. Zgodnie z prezentowanym w literaturze stanowiskiem, możliwość ujawnienia w księdze wieczystej takiego roszczenia uzasadnia fakt, iż zawarcie umowy przedwstępnej, zobowiązującej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, powoduje powstanie, wynikającego z mającej dojść do skutku umowy przyrzeczonej, przyszłego roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości, które podlega ujawnieniu<sup>18</sup>.

W orzecznictwie prezentowane jest jednak także inne stanowisko w omawianej kwestii. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lipca 2005 r.<sup>19</sup>

---

przed przedawnieniem się roszczenia o jej zawarcie, a przy tym nie obejmuje zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia tego roszczenia”.

<sup>16</sup> Szersze rozważania dotyczące możliwości ujawnienia w księdze wieczystej wynikającego z umowy przedwstępnej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości prezentuje P. SICIŃSKI (*Ujawnianie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie umowy przedwstępnej*, Część I: «Nieruchomości» 11/2006, s. 4-9; Część II: *podstawa i skutki*, «Nieruchomości» 12/2006, s. 10-13; Część III: «Nieruchomości» 1/2007, s. 7-11).

<sup>17</sup> T.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 707 ze zm.

<sup>18</sup> Stanowisko takie prezentują m.in. A. OLESZKO (*Pytania i odpowiedzi*, «Rejent» 6.10/1996, s. 155), M. KRAJEWSKI, (*Umowa...*, s. 151) oraz P. SICIŃSKI (*Ujawnianie roszczenia...*, część I, s. 9). Krytycznie ocenia je natomiast P. MACHNIKOWSKI (*op. cit.*, s. 653).

<sup>19</sup> I CK 28/05, niepublikowany.

stwierdził bowiem, że „notarialna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stwarza roszczenie o zawarcie umowy sprzedaży (art. 390 § 2 k.c.) oraz roszczenie o przeniesienie własności wynikające z tej umowy. Roszczenie o przeniesienie własności z umowy przedwstępnej nie jest roszczeniem przyszłym, lecz roszczeniem istniejącym, którego realizacja może nastąpić w przyszłości. Podlega ono ujawnieniu w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zdanie pierwsze ustawy o księgach wieczystych i hipotece”<sup>20</sup>.

Zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia. W związku z powyższym, dzięki ujawnieniu wynikającego z umowy przedwstępnej roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej roszczenie to staje się skuteczne wobec każdorazowego właściciela przedmiotowej nieruchomości<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> W treści postanowienia z dnia 27 kwietnia 2012 roku (V CSK 194/11, niepublikowane) Sąd Najwyższy stwierdził, że „umowa przedwstępna o słabszym skutku może być podstawą wpisu do księgi wieczystej wynikającego z niej roszczenia”. Uzasadniając powyższe stanowisko Sąd Najwyższy wskazał, iż „uprawniony z umowy przedwstępnej ma prawo oczekiwać jej wykonania także wówczas, gdy wobec niezachowania formy aktu notarialnego wyrzuci ona tylko słabszy skutek”.

<sup>21</sup> Zgodnie z treścią uzasadnienia do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 roku (I CK 28/05, niepublikowane), „przez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenie to, na podstawie art. 17 KWU, uzyskuje rozszerzoną skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, przekształcając się z roszczenia przeciwko oznaczonej osobie (zobowiązanej z umowy przedwstępnej) w roszczenie przeciwko każdorazowemu właścicielowi nieruchomości”. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził ponadto, iż „ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza właściciela nieruchomości w rozporządzaniu nią, nie stanowi zatem przeszkody do przeniesienia jej własności na inną osobę, która jednak nabywa ją z ograniczeniem wynikającym z treści wpisanego i skutecznego względem niej roszczenia. Osoba, na rzecz której dokonany został wpis roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości z umowy przedwstępnej, zachowuje więc swoje roszczenie i może go dochodzić na podstawie art. 17 KWU w stosunku do aktualnego właściciela

#### 4. PRZEDAWNIENIE ROSZCZEŃ Z UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

Roszczenia z umowy przedwstępnej mają charakter majątkowy i ulegają przedawnieniu. Zgodnie z treścią art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Roczny termin przedawnienia biegnie zatem od dnia, w którym (zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, odrębnym porozumieniem stron lub stosownym oświadczeniem uprawnionego) miała zostać zawarta umowa przyrzeczona<sup>22</sup>.

Z upływem powyższego rocznego terminu przedawniają się wszystkie roszczenia z umowy przedwstępnej<sup>23</sup>, a zatem zarówno roszczenie

---

nieruchomości, wywodzącego swoje prawo z nabycia dokonanego po ujawnieniu roszczenia w księdze wieczystej, jako wyłącznie biernie legitymowanego”. W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2010 roku (III CZP 38/10, «OSNC» 1/2011, poz. 3) stwierdzono, iż „o ścisłym prawnym związku pomiędzy roszczeniem o zawarcie przyrzeczonej umowy przenoszącej własność nieruchomości a przedmiotem tej umowy świadczy także dopuszczalność dokonania wpisu takiego roszczenia do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ... Skutkiem takiego wpisu jest możliwość dochodzenia realizacji wpisanego roszczenia od osoby, która nabyła prawa do nieruchomości po dokonaniu wpisu (art. 17 KWU)”.

<sup>22</sup> M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 771; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1485; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 108. W wyroku z dnia 13 kwietnia 2007 (III CSK 409/06, niepublikowany) Sąd Najwyższy stwierdził, że „do określenia końca terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej należy stosować art. 115 KC, z którego wynika, że w sytuacji, gdy koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, termin upływa dnia następnego”. Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 1994 roku (II CRN 84/94, «OSP» 5/1995, poz. 106), „data rozwiązania umowy przedwstępnej (art. 394 par. 3 zdanie pierwsze KC) jest jednocześnie datą wymagalności roszczenia (art. 455 par. 1 KC) o zwrot zadatku”.

<sup>23</sup> Zgodnie z uzasadnieniem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 roku (III CZP 3/07, «OSNC» 2/2008, poz. 15), „przez ‘roszczenia z umowy przedwstępnej’ należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem ... roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też – ze względu na dodane do art. 390 § 1 KC zdanie drugie – roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Natomiast roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego

o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie odszkodowawcze, jak i roszczenie o zapłatę kary umownej oraz roszczenie o zwrot podwójnej wysokości wręczonego zadatku<sup>24</sup>. Stan taki wprowadziła nowelizacja Kodeksu cywilnego z dnia 14 lutego 2003 roku<sup>25</sup>, w wyniku której doszło do objęcia jednolitym, rocznym terminem przedawnienia wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej<sup>26</sup>. Zgodnie z przyjętym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem, przed wejściem w życie powyższej nowelizacji roczny termin przedawnienia odnosił się wyłącznie do roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej oraz roszczenia odszkodowawczego.

---

świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. KC). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem o tyle tylko, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej”.

<sup>24</sup> M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 772; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 655; A. OLEJNICZAK, *op. cit.*, s. 265; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1486. W uzasadnieniu wyroku z dnia 11 stycznia 2006 roku (III CK 357/05, niepublikowane) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w orzecznictwie Sądu Najwyższego zaaprobowanym przez doktrynę utrwalone jest natomiast stanowisko, że przepis art. 390 § 3 KC dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu. Roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z art. 118 KC”.

<sup>25</sup> Ustawa z dnia 14 lutego 2003 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), która weszła w życie 25 września 2003 roku.

<sup>26</sup> Pojawiające się w praktyce wątpliwości dotyczące terminu przedawnienia roszczenia o zwrot podwójnego zadatku powstałego przed wejściem w życie nowelizacji z dnia 14 lutego 2003 roku wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 listopada 2006 roku (III CZP 102/06, «OSNC» 7-8/2007, poz. 104), w której stwierdzono, że „roszczenie o zwrot podwójnego zadatku wynikającego z umowy przedwstępnej zawartej przed wejściem w życie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 49, poz. 408), powstałe przed jej wejściem w życie, przedawnia się z upływem roku od dnia wejścia w życie tej ustawy (art. 390 § 3 KC w zw. z art. XXXV pkt 2 PWKC)”. Powyższe stanowisko Sądu Najwyższego może okazać się pomocne także w ustaleniu właściwego terminu przedawnienia podobnych roszczeń o zapłatę kary umownej.

Roszczenia o zapłatę kary umownej oraz zwrot podwójnej wysokości zadatku przedawniały się natomiast z upływem ogólnego dziesięcioletniego terminu, wskazanego w art. 118 k.c.<sup>27</sup>.

Zgodnie z treścią art. 390 § 3 k.c., w przypadku, gdy sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, pozostałe roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne<sup>28</sup>. Pozwala to na realizację roszczenia odszkodowawczego i roszczeń o zapłatę kary umownej lub zwrot podwójnej wysokości zadatku w przypadku niepowodzenia w dochodzeniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Trzeba jednak zwrócić uwagę, iż powyższa regulacja nie znajduje zastosowania w sytuacji, gdy roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zostało oddalone z powodu jego przedawnienia. Należy także stwierdzić, iż oddalenie powództwa odszkodowawczego nie ma wpływu na bieg terminu przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej<sup>29</sup>.

Warto w tym miejscu także zauważyć, iż zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 2004 roku<sup>30</sup> „strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej nie może powoływać się na prze-

---

<sup>27</sup> Znalazło to potwierdzenie w wyroku z dnia 4 grudnia 1973 roku (III CRN 281/73, «OSN» 11/1974, poz. 194), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, iż „roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 390 KC 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, wręzonego przy zawarciu umowy przedwstępnej; roszczenie to ulega przedawnieniu dziesięcioletniemu”.

<sup>28</sup> Zgodnie z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2010 roku (II CSK 459/09, «OSNC» 9/2010, poz. 126), „wniesienie pozwu o wykonanie umowy przedwstępnej nie przerywa biegu przedawnienia co do roszczenia odszkodowawczego”. W uzasadnieniu tego wyroku stwierdzono jednocześnie, iż „nie ma żadnych przeszkód, aby wierzyciel ... sformułował żądanie w formie roszczenia ewentualnego, wnosząc o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli (realizacja skutku silniejszego umowy przedwstępnej), a w razie oddalenia takiego żądania – zasądzenie odszkodowania. Wniesienie pozwu zawierającego takie żądanie powoduje przerwanie biegu rocznego terminu przedawnienia, zarówno roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej, jak i roszczenia o naprawienie szkody”.

<sup>29</sup> M. KRAJEWSKI, *System...*, s. 771; TENŻE, *Umowa...*, s. 195; P. MACHNIKOWSKI, *op. cit.*, s. 655; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1486; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 107.

<sup>30</sup> I CK 106/04, «Monitor Prawniczy» 18/2004, s. 822.

dawnienie roszczenia z tytułu zawarcia umowy przedwstępnej, jeżeli podejmowała w trakcie biegu terminu przedawnienia działania dotyczące danej sprawy, takie jak np. wyznaczenie terminu uzgodnienia warunków aktu notarialnego”. W takim przypadku dochodzi bowiem do przerwania biegu przedawnienia.

Podsumowując rozważania dotyczące przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, trzeba stwierdzić, iż na skutek przedawnienia roszczenia te nie wygasają, a jedynie przyjmują charakter tzw. roszczeń niezupełnych, które nie mogą być skutecznie dochodzone. Zgodnie bowiem z treścią art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Niemożliwość skutecznego dochodzenia przedawnionych roszczeń z umowy przedwstępnej uzależniona jest zatem od uchylenia się przez zobowiązanego od ich zaspokojenia (podniesienia przez niego zarzutu przedawnienia). Wobec powyższego, strony umowy przedwstępnej mogą w jej wykonaniu zgodnie zawrzeć umowę przyrzeczoną pomimo przedawnienia roszczenia o jej zawarcie<sup>31</sup>.

Odwołując się do poruszonej w poprzednim artykule kwestii dotyczącej sytuacji, w której w związku z zawartą przez strony przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości nastąpiło przeniesienie posiadania nieruchomości, a do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży tej nieruchomości ostatecznie nie doszło, trzeba w tym miejscu zauważyć, iż zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz<sup>32</sup>.

---

<sup>31</sup> E. GNIEWEK, *Z problematyki...*, s. 1051; M. WRZOŁEK-ROMAŃCZUK, *op. cit.*, s. 108; W. POPIOŁEK, *op. cit.*, s. 1485.

<sup>32</sup> S. RUDNICKI, *Umowa przedwstępna i zadatek*, [w:] G. BIENIEK, S. RUDNICKI, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2009, s. 863.

## 5. UWAGI KOŃCOWE

Podsumowując rozważania zawarte w tym oraz poprzednich dwóch artykułach, można stwierdzić, iż umowa przedwstępna jest szczególnego rodzaju porozumieniem o charakterze przedkontraktowym, z którego wynika zobowiązanie jednej lub obu stron do zawarcia określonej umowy. Przedmiotem umowy przedwstępnej jest więc określony w jej treści kontrakt, a świadczeniem z niej wynikającym jest jego zawarcie. Umowę przedwstępną można zatem określić jako „umowę o zawarcie umowy” – jej cel stanowi zapewnienie dojścia w przyszłości do skutku określonego kontraktu, którego natychmiastowe zawarcie jest z różnych względów przez strony niepożądane lub niemożliwe.

Konstrukcja umowy przedwstępnej może stać się doskonałym instrumentem chroniącym interesy stron na etapie zawierania umowy. Zmierające do związania się określoną umową stanowczą strony mogą bowiem w umowie przedwstępnej nie tylko zobowiązać się do zawarcia tej umowy, ale także uzależnić skuteczność tego zobowiązania od ziszczenia się określonego warunku, wskazać sposób (formę) i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej, przewidzieć spełnienie określonych, wynikających z tej umowy świadczeń jeszcze przed jej zawarciem oraz określić zakres i wysokość odszkodowania należnego w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania ciążących na nich zobowiązań.

Wszystko to sprawia, że umowa przedwstępna jest instytucją niezwykle często wykorzystywaną w praktyce. Odgrywa ona znaczącą rolę zwłaszcza w obrocie nieruchomościami, gdzie jej stosowanie stało się wręcz zwyczajem. Konstrukcja umowy przedwstępnej, poprzedzająca najczęściej umowy sprzedaży nieruchomości, może także z powodzeniem służyć stronom dążącym do ustanowienia lub przeniesienia określonych praw rzeczowych i nawiązania stosunków obligacyjnych, mających za przedmiot nieruchomość.

Szczególną rolę w procesie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości pełni umowa przedwstępna o silniejszym skutku. Dochowanie przez strony przy zawieraniu takiej umowy przedwstępnej formy aktu notarialnego umożliwia bowiem uprawnionemu sądowe dochodzenie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Umowa



przedwstępna o silniejszym skutku stwarza także podstawy do zabezpieczenia wynikającego z niej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej poprzez udzielenie przez zobowiązanego nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci pełnomocnictwa, umocowującego do zawarcia umowy przyrzeczonej w jego imieniu i na jego rzecz, oraz umożliwia ujawnienie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości w księdze wieczystej.

Warto zwrócić uwagę, iż zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego zapewnia ponadto prawidłową redakcją zawieranej umowy (postanowienia sporządzonego przez notariusza aktu notarialnego, dokumentującego zawieraną przez strony umowę, powinny bowiem być zrozumiałe i przejrzyste), umożliwia stronom uzyskanie niezbędnych wyjaśnień dotyczących zawieranej umowy i jej skutków prawnych (notariusz jest obowiązany do ich udzielenia) i zapewnia stronom należyłą ochronę (notariusz jest obowiązany czuwać nad należytym zabezpieczeniem praw i słusznym interesów stron oraz innych osób, dla których czynność ta może powodować skutki prawne; ponadto, przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą), a także ogranicza w pewnym stopniu ryzyko późniejszego podważenia ważności zawartej umowy (notariusz odmawia dokonania czynności sprzecznej z prawem; notariuszowi nie wolno także dokonywać czynności, jeżeli poweźmie wątpliwość, czy strona ma zdolność do czynności prawnych).

Istotne znaczenie w obrocie nieruchomościami odgrywa jednak także umowa przedwstępna o skutku słabszym. Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w formie innej niż forma aktu notarialnego nie pozwala, co prawda, na sądowe dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie na dochodzenie naprawienia szkody, jaką strona poniosła, licząc na jej zawarcie, jednakże wręczenie przy zawieraniu takiej umowy zadatku czy zastrzeżenie na wypadek jej niewykonania kary umownej może działać mobilizująco na stronę zobowiązaną i należyście zabezpieczać interesy uprawnionego.

ASSERTION OF THE CONCLUSION OF A PROMISED CONTRACT  
IN PROPERTY TRADING, SECURING AND LIMITATION OF CLAIMS

Summary

This is the last of three articles presenting a detailed discussion of the legal construction of the preliminary agreement, as well as its significance and potential application in property trading. It presents the contracting party's possibility of making a claim concerning the conclusion of a promised contract; and the securing of claims by the obliged party's grant of a power of attorney for the conclusion of the promised contract on his behalf and in his favour, and by the entry of the claim in the land and mortgage register. The article also discusses the limitation of claims on a preliminary agreement. The article ends with a summary of the conclusions drawn from all three articles.

**Słowa kluczowe:** umowa przedwstępna, obrót nieruchomościami, umowa przyrzeczona, zabezpieczenie roszczeń, przedawnienie roszczeń.

**Keywords:** preliminary agreement, property trading, promised contract, securing of claims, limitation of claims.