



## Glosa

### do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 471/02<sup>1</sup>

1. Przepis art. 475 § 2 k.c. reguluje kwestię następczej niemożności świadczenia z przyczyn niezawinionych przez dłużnika. Skutki niemożności świadczenia z przyczyn zawinionych przez dłużnika podlegają ocenie na podstawie art. 471 k.c., co uzasadnia przyznanie wierzycielowi roszczenia odszkodowawczego. Tym niemniej, także w tym wypadku zasadniczo dopuszcza się (w oparciu o argument *a maiori ad minus* z przepisu art. 475 § 2 k.c.) możliwość żądania wydania surogatów niezależnie od odszkodowania (z odpowiednim rozliczeniem).

2. Świadczenie polegające na złożeniu oświadczenia woli z zasady nie może być uznane za niemożliwe.

3. Brzmienie przepisu art. 390 § 1 k.c. nie daje podstaw do twierdzenia, że stanowi on wyjątek od ogólnej zasady z art. 361 k.c., zgodnie z którą – przy braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy – naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Wyłączenie z zakresu szkody utrac-

---

<sup>1</sup> LEX nr 175973.

nych korzyści musiałyby mieć wyraźne oparcie w przepisie, a w art. 390 § 1 k.c. wyłączenia takiego nie ma.

4. Jeżeli z przyczyn leżących po stronie dłużników wierzyciele zostali pozbawieni możliwości skutecznej realizacji świadczenia z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym, to trudno byłoby zaakceptować rozwiązanie, które w takiej sytuacji miałyby prowadzić do ograniczenia uprawnień wierzyciela przez pozostawienie mu jedynie możliwości dochodzenia odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy i wykluczenia możliwości wejścia w miejsce roszczenia o spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania tego zobowiązania.

## I

Mimo wielu orzeczeń oraz wypowiedzi doktryny problematyka umowy przedwstępnej wciąż wywołuje wiele kontrowersji. Dotyczy to w szczególności zagadnień związanych ze skutkami niewykonania tej umowy. Kluczowe znaczenie ma tu przede wszystkim precyzyjne określenie roszczeń wierzyciela w wypadku, gdy dłużnik uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Próbę rozstrzygnięcia omawianej kwestii podjął Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu. Większość też sformułowanych przez Sąd Najwyższy zasługuje na aprobatę. Wątpliwości budzi jednak podstawowa teza odnosząca się do zakresu roszczeń wierzyciela, zwłaszcza na tle stanu faktycznego sprawy.

## II

Stan faktyczny sprawy przedstawia się następująco. Strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę darowizny nieruchomości. Przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani sprzedali nieruchomość będącą przedmiotem umowy na rzecz osób trzecich. W związku z powyższym powód wystąpił na drogę sądową z roszczeniem o naprawienie szkody w wysokości równej cenie uzyskanej przez pozwanych z tytułu zbycia nieruchomości osobom trzecim.

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo, uznając, że powód mógłby domagać się jedynie odszkodowania w granicach ujemnego interesu umownego.

Sąd apelacyjny zmienił orzeczenie sądu pierwszej instancji i powództwo w całości uwzględnił, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia art. 475 § 2 k.c. Zdaniem tegoż sądu wskutek sprzedaży nieruchomości osobom trzecim przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej świadczenie z umowy przedwstępnej stało się niemożliwe z przyczyn, za które pozwani ponoszą odpowiedzialność. W takim wypadku pozwani winni wydać powodowi wszystko, co uzyskali, w zamian za zbytą nieruchomość, a więc kwotę odpowiadającą cenie sprzedaży.

Wnosząc kasację, pozwani zakwestionowali możliwość zastosowania art. 475 § 2 k.c. w sytuacji, gdy przedmiotem świadczenia pozwanych było złożenie oświadczenia woli, a nie rzecz. Skarżący podnieśli również, że nie można mówić o niemożliwości świadczenia pozwanych, nawet po sprzedaży nieruchomości. W związku z wystąpieniem przez powoda z roszczeniem opartym na art. 390 § 1 k.c. pozwani zarzucili, że powód dobrowolnie zrezygnował z roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, co skutkowało tym, iż mógł on domagać się jedynie odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy.

### III

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy trafnie zakwestionował kwalifikację prawną przyjętą przez sąd drugiej instancji. Nie ulega wątpliwości, że art. 475 § 2 k.c. znajduje zastosowanie również w przypadku niemożliwości świadczenia z przyczyn zawinionych przez dłużnika (argument *a maiori ad minus*)<sup>2</sup>. Przepis ten odnosi się jednak wyłącznie do sytuacji, gdy przedmiotem świadczenia jest rzecz. Tymczasem świadczenie z umowy przedwstępnej polega na złożeniu oświadczenia woli. Z tego punktu widzenia, jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy, bez znaczenia jest przedmiot świadczenia z umowy przyrzeczonej. Zatem zbycie nieruchomości mającej stanowić przedmiot umowy przyrzeczonej w żadnym razie nie uprawnia wierzyciela z umowy przedwstępnej do domagania się od dłużnika wydania surogatów otrzymanych w zamian za zbytą nieruchomość.

---

<sup>2</sup> Por. m.in. J. Dąbrowa, *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, *Prawo zobowiązań, część ogólna*, Ossolineum 1981, s. 808 oraz powołana tam literatura; W. Popiołek, *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2004, s. 1228; K. Zagrobelny, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 813-814.

#### IV

Rację ma Sąd Najwyższy, twierdząc, że nie można z zasady wykluczyć prawnej niemożności świadczenia polegającego na złożeniu oświadczenia woli. Na aprobatę zasługuje również teza, że zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej nie skutkuje niemożnością świadczenia z umowy przedwstępnej. W związku z powyższym sprzedaż nieruchomości przez pozwanych nie skutkuje niemożnością spełnienia przez nich świadczenia z przedwstępnej umowy darowizny tej nieruchomości. Argumentacja Sądu Najwyższego ulega jednak w tym zakresie pewnemu osłabieniu z uwagi na jednoczesne twierdzenie, jakoby „z przyczyn leżących po stronie pozwanych powodowie zostali pozbawieni możliwości skutecznej realizacji świadczenia z umowy przedwstępnej o skutku silniejszym”.

#### V

Podzielam stanowisko Sądu Najwyższego, zgodnie z którym brzmienie art. 390 § 1 k.c. nie daje podstaw do twierdzenia, że stanowi on wyjątek od ogólnej zasady z art. 361 k.c., uwzględniającej przy naprawieniu szkody zarówno starty poniesione przez poszkodowanego (*damnum emergens*), jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Nie budzi wątpliwości także twierdzenie, że odszkodowanie w ramach ujemnego interesu umowy nie odpowiada korzyści, którą strona uzyskałaby w razie zawarcia umowy. Za dyskusyjny uważam natomiast pogląd dopuszczający możliwość domagania się przez wierzyciela z umowy przedwstępnej odszkodowania przewyższającego ujemny interes umowy, zwłaszcza w przypadku, gdy dłużnik uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Norma wyrażona w art. 390 § 1 k.c. dotyczy zarówno umów o skutku „słabszym”, jak i umów spełniających kryteria ważności umowy przyrzeczonej. Ustawodawca nie przewidział przy tym wyjątków od ogólnej reguły, ograniczającej wysokość odszkodowania do ujemnego interesu umowy. Dotyczy to również przypadków następczej niemożności świadczenia. Brak jest, moim zdaniem, podstaw prawnych uzasadniających twierdzenie, że w razie następczej niemożności świadczenia z umowy przedwstępnej, zakres roszczeń odszkodowawczych wierzyciela należałoby oceniać na zasadach ogólnych, bez uwzględniania ograniczenia przewidzianego w art. 390

§ 1 k.c. Domaganie się pełnego odszkodowania jest dopuszczalne tylko wówczas, gdy możliwość taką przewidziano w treści umowy przedwstępnej<sup>3</sup>.

## VI

Zdaniem Sądu Najwyższego oświadczenie pozwanych o zawarciu umowy przyrzeczonej (dokonaniu darowizny nieruchomości) nie byłoby dotknięte sankcją nieważności, byłoby jednakże oświadczeniem bezskutecznym. Na tej podstawie Sąd Najwyższy wysnuł wniosek, że „zbycie działek, które miały być przedmiotem darowizny, doprowadziło do stanu, w którym wierzyciel utracił prawny sens egzekwowania skutku silniejszego, o którym mowa w art. 390 § 2 k.c.” W rezultacie, w opinii Sądu Najwyższego, „zawarcie umowy od początku bezskutecznej nie mogło spełniać celu zobowiązania i zaspokoić roszczenia uprawnionych”, natomiast działanie pozwanych „pozbawiło (...) uprawnionego przysługującego mu prawa wyboru roszczeń (świadczenie czy odszkodowanie) oraz prawnie skutecznej możliwości egzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej”. Na tej podstawie Sąd Najwyższy doszedł do wniosku, zgodnie z którym „trudno byłoby zaakceptować rozwiązanie, które w takiej sytuacji miałyby prowadzić do ograniczenia uprawnień wierzyciela przez pozostawienie mu jedynie możliwości dochodzenia odszkodowania w granicach ujemnego interesu umowy i wykluczenia możliwości wejścia w miejsce roszczenia o spełnienie świadczenia zgodnie z treścią zobowiązania, roszczenia o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania tego zobowiązania”.

Powyższa argumentacja jest co najmniej dyskusyjna. Sąd Najwyższy wskazał na sankcję bezskuteczności, nie precyzując jednak bliżej, na czym ma ona polegać i czym różni się od sankcji nieważności. W doktrynie prawa cywilnego rozróżnia się następujące postaci wadliwości czynności prawnych: nieważność, wzruszalność, bezskuteczność względną oraz bezskuteczność zawieszoną. Nie oznacza to jeszcze braku możliwości

---

<sup>3</sup> Obecnie wynika to wprost z art. 390 § 1 zdanie drugie k.c., jednakże również przed wejściem w życie tego przepisu (co miało miejsce w dniu 25 września 2003 r.) możliwość taka nie była w doktrynie kwestionowana – por. m.in. P. Machnikowski, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2006, s. 613.

wyodrębnienia kolejnej postaci wadliwości, zwanej bezskutecznością czynności prawnej, zwłaszcza że wiele przepisów kodeksu cywilnego powołuje się wprost na bezskuteczność, bez bliższego jej określenia<sup>4</sup>. Rzecz jednak w tym, aby przedstawić odpowiednie argumenty przemawiające za takim wyodrębnieniem. Tymczasem w glosowanym wyroku, podobnie jak i w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego<sup>5</sup>, uzasadnienia takiego brak.

Niezależnie od rozstrzygnięcia kwestii zasadności odróżniania czynności nieważnych oraz bezskutecznych, uważam że żadna z wymienionych sankcji nie znajdzie zastosowania w przypadku będącym podstawą do wydania glosowanego wyroku. Zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej w żadnym razie nie pozbawia wierzyciela z umowy przedwstępnej prawa domagania się zawarcia umowy przyrzeczonej. Oświadczenie dłużnika o zawarciu umowy przyrzeczonej nie byłoby w takim przypadku oświadczeniem bezskutecznym. Brak po stronie dłużnika uprawnienia do rozporządzania daną rzeczą nie ma wpływu na możliwość dokonywania czynności zobowiązujących, mających za przedmiot tą rzecz. Prawo polskie nie przewiduje przeszkód w tym zakresie. Co więcej, z treści wielu przepisów wynika możliwość zobowiązywania się do zbycia cudzej rzeczy<sup>6</sup>. Rozwiązanie takie jest w pełni podzielane w doktrynie<sup>7</sup> oraz w orzecznictwie<sup>8</sup>. W związku z brakiem możliwości skutecznego przeniesienia prawa do rzeczy, której dłużnik nie jest właścicielem, umowa przyrzeczona wywoła wyłącznie skutek zobowiązujący. W tym wypadku obowiązująca w polskim prawie zasada *nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet*, choć nie wynikająca

---

<sup>4</sup> Por. m.in. art. 250 § 3, art. 519 § 2 pkt 2, art. 921 § 1, art. 976, art. 1036 k.c. Szerzej na ten temat por. M. Gutowski, *Nieważność czynności prawnej*, Warszawa 2006, s. 86 i nast.

<sup>5</sup> Por. wyrok SN z dnia 5 października 2000 r., II CKN 750/99 (LEX nr 51801) oraz wyrok SN z dnia 22 maja 2002 r., I CKN 237/00 (LEX nr 55084).

<sup>6</sup> Por. w szczególności przepisy o rękojmi za wady prawne: art. 556 § 2 k.c.

<sup>7</sup> Por. m.in. E. Drozd, *Ustanowienie odrębnej własności lokali*, Rejent 1994, nr 12, s. 40. Autor uważa, że możliwość skutecznego zobowiązania się do przeniesienia własności przez osobę niebędącą właścicielem rzeczy wynika z „fundamentalnej reguły prawa cywilnego”.

<sup>8</sup> Wyrok SN z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98 (OSNC 1999, nr 5, poz. 98); wyrok SN z dnia 24 września 2003 r., III CKN 356/01 (OSP 2004, nr 10, poz. 122).

wprost z żadnego przepisu, wyłączy skutek rozporządzający, o którym mowa w art. 155 § 1 k.c. Nie widzę przeszkód, aby pod pojęciem „przepis szczególnie”, według brzmienia art. 155 § 1 k.c., rozumieć także podstawowe zasady prawa cywilnego.

Nie podzielam poglądu jakoby zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej pozbawiało wierzyciela interesu prawnego w domaganiu się zawarcia umowy przyrzeczonej. Doprowadzenie do zawarcia takiej umowy, choć wyłącznie ze skutkiem zobowiązującym, pozwoli wierzycielowi na przejście z reżimu odpowiedzialności w ramach ujemnego interesu umowy na ogólny reżim odpowiedzialności, uwzględniający pełen interes umowy. Nadto wierzyciel będzie mógł w takim wypadku skorzystać z roszczeń z tytułu rękojmi za wady prawne (z uwagi na fakt, że dłużnik nie jest właścicielem rzeczy, do której zbycia się zobowiązał), których dochodzenie wiąże się z wieloma ułatwieniami w porównaniu z ogólnymi roszczeniami odszkodowawczymi. Poza tym wierzyciel mógłby się również domagać od dłużnika wydania surogatów otrzymanych w zamian za zbytą rzecz będącą przedmiotem świadczenia z umowy przyrzeczonej. Wszak dopuszcza się stosowanie art. 475 § 2 k.c. do przypadków następczej niemożności świadczenia powstałej z winy dłużnika. Z przepisu tego wprost wynika, że zbycie rzeczy będącej przedmiotem świadczenia jest jednym z przypadków następczej niemożności świadczenia na równi z utratą czy uszkodzeniem rzeczy. Wystąpienie z roszczeniem o wydanie surogatów może być dla wierzyciela korzystniejsze od innych roszczeń, zwłaszcza w przypadkach, gdy wartość surogatu jest wyższa od wartości przedmiotu świadczenia przewidzianego w umowie przyrzeczonej (np. w razie dokonania przez dłużnika z umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości będącej przedmiotem tej umowy na inną nieruchomość o wyższej wartości). Nie widać przeszkód, aby art. 475 § 2 k.c. znalazł zastosowanie także do umów wzajemnych (w zw. z art. 487 § 1 k.c.)<sup>9</sup>.

Domaganie się zawarcia umowy przyrzeczonej może być w omawianym przypadku korzystne dla wierzyciela również z innych względów. Otóż w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej zadatku, w braku

---

<sup>9</sup> H. Cieplą, *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. I, red. E. Gniewek, Warszawa 1999, s. 514; K. Zagrobelny, *Kodeks cywilny...*, s. 842.

odmiennej woli stron, przyjmuje się, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron uprawnienie drugiej strony ogranicza się wyłącznie do zatrzymania kwoty zadatku albo żądania zapłaty jego podwójnej wysokości. Nie ma przy tym możliwości domagania się odszkodowania na zasadach ogólnych<sup>10</sup>. Tymczasem w razie doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej znajdzie zastosowanie art. 394 § 2 k.c., zgodnie z którym zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała, a jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. Wówczas wierzyciel nie jest dotknięty ograniczeniami związanymi z zastrzeżeniem zadatku. Przedstawione argumenty są aktualne także w przypadkach, gdy w umowie przedwstępnej zamieszczono klauzulę zastrzegającą karę umowną.

Sąd Najwyższy, kierując się interesem wierzyciela z umowy przedwstępnej, zaproponował konstrukcję uniemożliwiającą wierzycielowi domaganie się zawarcia umowy przyrzeczonej oraz ograniczającą roszczenia wierzyciela wyłącznie do roszczeń odszkodowawczych, tyle że w ramach pełnego interesu umowy. Jak już przedstawiono, rozwiązanie takie jest nie tylko pozbawione podstaw prawnych, ale również zdecydowanie niekorzystne dla wierzyciela. Prowadzi ono do sytuacji, w której dłużnikowi z umowy przedwstępnej, dotyczącej zbycia określonej rzeczy (np.: nieruchomości), mającemu zamiar uchylić się od przeniesienia tej rzeczy na wierzyciela, bardziej opłaca się zbyć przedmiot świadczenia jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej niż narazić się na dodatkowe roszczenia wierzyciela powstałe po jej zawarciu (zwłaszcza gdy umowa przyrzeczona miałaby odnieść skutek jedynie zobowiązujący i dla rozporządzenia rzeczą wymaganą byłaby odrębna umowa).

Stanowisko Sądu Najwyższego jest korzystne dla wierzyciela tylko w tych przypadkach, gdy wierzyciel zamiast roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej (a więc o stwierdzenie przez sąd obowiązku złożenia przez dłużnika oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej) domaga się odszkodowania z tytułu jej niewykonania (i tylko wówczas, gdy w umowie przedwstępnej nie zastrzeżono zadatku lub kary umownej). Wówczas bowiem, tak jak w niniejszej sprawie, Sąd Najwyższy

---

<sup>10</sup> A. Olejniczak, *System Prawa Prywatnego*, t. V, *Prawo zobowiązań – część ogólna*, Warszawa 2006, s. 927.



dopuszcza zasądzenie odszkodowania w ramach pełnego interesu umowy. Rzecz jednak w tym, że jest to rozwiązanie sprzeczne z art. 390 § 1 k.c. ograniczającym, w braku odmiennej woli stron, zakres odszkodowania do ujemnego interesu umowy. Argumentacja celowościowa, chociażby nawet silnie uzasadniona potrzebą ochrony jednej ze stron umowy, nie może naruszać obowiązującej regulacji ustawowej.

## VII

Dotychczasowe rozważania pozwalają na wyciągnięcie następujących wniosków.

Trafne są spostrzeżenia Sądu Najwyższego, zgodnie z którymi:

- skutki następczej niemożliwości świadczenia z przyczyn zawinionych przez dłużnika podlegają ocenie na podstawie art. 471 k.c.;
- w razie następczej niemożliwości świadczenia z przyczyn zawinionych przez dłużnika wierzyciel ma prawo dochodzenia roszczenia o wydanie surogatów (argument *a maiori ad minus* z art. 475 § 2 k.c.);
- świadczenie polegające na złożeniu oświadczenia woli z zasady nie może być uznane za niemożliwe;
- w ramach odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przedwstępnej wierzyciel może domagać się rekompensaty zarówno rzeczywiście poniesionych strat (*damnum emergens*), jak i utraconych korzyści (*lucrum cessans*).

Nie można natomiast podzielić wniosków Sądu Najwyższego, jakoby zbycie przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej uniemożliwiało wierzycielowi realizację roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej. W takim wypadku wierzyciel może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże z uwagi na fakt, że dłużnik nie dysponuje przedmiotem świadczenia z umowy przyrzeczonej, umowa przyrzeczona wywoła jedynie skutek zobowiązujący. W razie niewykonania umowy przyrzeczonej wierzycielowi przysługiwać będzie roszczenie odszkodowawcze w ramach pełnego interesu umowy, co nie wyklucza ewentualnej odpowiedzialności dłużnika z tytułu rękojmi za wady prawne, jak również odpowiedzialności z tytułu zawinionej następczej niemożliwości świadczenia (roszczenie o wydanie surogatów).

*Jarosław Grykiel*