

**Maciej Bujalski<sup>1</sup>**

**Recenzja J. Grykiel, *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika*<sup>2</sup>**

**Streszczenie:**

Niniejszy tekst stanowi recenzję monografii Jarosława Grykiela, *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika*, wydanej w 2017 r. przez wydawnictwo C.H. Beck. Celem tego tekstu jest nie tylko ocena monografii, ale również polemika z autorem i próba podjęcia dalszego dyskursu na temat umów przedwstępnych w prawie polskim. Analizie poddane zostają między innymi takie zagadnienia jak przedawnienie roszczeń, odstąpienie od umowy przedwstępnej, świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej oraz wpis roszczeń do księgi wieczystej.

**Słowa kluczowe:** recenzja, umowa przedwstępna, naruszenie zobowiązania, księga wieczysta

**Review J. Grykiel, *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika***

This paper is a review of the book by Jarosław Grykiel, *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika* (Creditor's entitlements under a preliminary agreement in the event of its non-performance or improper performance by the debtor), published in 2017 by C.H. Beck. The purpose of this

<sup>1</sup> Autor jest seminarzystą w Katedrze Prawa Cywilnego Uniwersytetu Jagiellońskiego, studentem V roku prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego w Krakowie oraz Master 2 Droit privé Uniwersytetu w Orleanie (Francja), ORCID 0000–0003–4004–8319.

<sup>2</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika*, Warszawa 2017, s. 366.

paper is not only to evaluate the book, but also to polemicise with the author and attempt to engage in further discourse on preliminary agreements under Polish law. Issues such as the prescription of claims, withdrawal from a preliminary agreement, payments before the final agreement and registration of claims in the land and mortgage register, among others, are analysed.

**Key words:** review, preliminary contract, breach of obligation, land and mortgage register

## 1. Uwagi wstępne

Recenzowana monografia stanowi rozprawę habilitacyjną będącą podstawą nadania Jarosławowi Grykielowi stopnia doktora habilitowanego nauk prawnych przez Radę Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu w 2018 r. Pracę tę zrecenzowali: prof. dr hab. Bernadetta Fuchs, dr hab. Agnieszka Góra-Błaszczkowska i dr hab. Jakub Pokrzywniak.

Mimo że od jej publikacji minęło już kilka lat, cenne jest odniesienie się do jej treści, a to ze względu na przedmiot opracowania, który ciągle budzi wątpliwości natury teoretycznej i nie można mu odmówić doniosłości praktycznej. Bowiem dobre zrozumienie stosunków prawnych wynikających z umowy przedwstępnej pozwoli nie tylko na świadome korzystanie z tej konstrukcji, ale będzie mieć też znaczenie dla prawidłowego rozumienia nowych, pojawiających się w polskim prawie instytucji normatywnych, takich jak np. wprowadzona w 2022 r. tzw. nową ustawą deweloperską umowa rezerwacyjna<sup>3</sup>.

## 2. Strona formalna pracy

Praca rozpoczyna się wprowadzeniem i jest podzielona na dziewięć rozdziałów: „Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej”; „Roszczenie odszkodowawcze”; „Roszczenie o świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej”; „Uprawnienie z art. 59 k.c.”; „Uprawnienie do wniesienia skargi pauliańskiej”; „Uprawnienia wynikające z wpisu roszczenia w księdze wieczystej”; „Uprawnienie do odmowy przyjęcia świadczenia dłużnika”; „Uprawnienie do odstąpienia od umowy”; „Uprawnienia z tytułu rozliczenia świadczeń dokonanych na poczet umowy przyrzeczonej w razie jej niedojścia do skutku” i zakończenia, w którym uwzględniono również postulaty *de lege ferenda*. Stosując kryterium merytoryczne, należałoby stwierdzić, że pierwsze trzy rozdziały obejmują roszczenia wynikające dla wierzyciela z samej umowy przedwstępnej; kolejne trzy rozdziały dotyczą uprawnień przysługujących wierzycielowi z umowy przedwstępnej w układach sytuacyjnych z udziałem osoby trzeciej mogących naruszać interesy wierzyciela z umowy przedwstępnej (co dotyczy przede wszystkim zbycia przez dłużnika z umowy przedwstępnej rzeczy będącej przedmiotem przyrzeczonej umowy sprzedaży); rozdziały siódmy i ósmy analizują możliwość skorzystania przez wierzyciela

---

<sup>3</sup> Zob. art. 29 i nast. Ustawy z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021, poz. 1177 ze zm.). Ustawa weszła w życie 1.7.2022 r.

z umowy przedwstępnej z uprawnień niezwiązanych ściśle z umową przedwstępną, a przysługujących wierzycielowi generalnie w prawie umów; ostatni rozdział skupia się na analizie hipotetycznych i alternatywnych sposobów rozliczenia świadczeń spełnionych na poczet umowy przyrzeczonej, jeśli ta nie doszła do skutku. Podział taki jest klarowny i wydaje się, że jednocześnie pozwala na ustanowienie pewnej hierarchii w ramach uprawnień przysługujących wierzycielowi z umowy przedwstępnej.

Można w tym miejscu jednak przedstawić kilka słów krytyki dotyczących strony formalnej pracy, które odnoszą się do rozdziału piątego – w mniejszym stopniu również czwartego – monografii. Bowiem analiza możliwości skorzystania przez wierzyciela z umowy przedwstępnej z roszczenia ze skargi pauliańskiej ma raczej charakter ogólnego omówienia tej instytucji, a autor jedynie na tym tle odnosi się do problematyki umów przedwstępnych, przesądzając dopuszczalność zastosowania omawianych konstrukcji (merytoryczna ocena tych twierdzeń zostanie przeprowadzona w dalszej części recenzji). Objętość omówienia konstrukcji *actio pauliana* zdecydowanie przeraża wprowadzenie do zagadnienia adekwatności tej instytucji w stosunku do roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Podobnie, zachwianie proporcji – choć w mniejszym stopniu – dostrzegalne jest, jak chodzi o przeprowadzoną analizę dopuszczalności podniesienia roszczenia z art. 59 k.c. przez wierzyciela z umowy przedwstępnej.

Całość pracy podsumowuje zestawienie sześćdziesięciu czterech „tez szczegółowych”, które zestawiają prezentowane przez autora stanowiska, co pozytywnie wpływa na klarowność pracy oraz może być cenne dla innych autorów, chcących podjąć polemikę z Jarosławem Grykielem.

Prezentowane stanowiska zostały poparte kompletną argumentacją. Autor każdorazowo, poruszając kwestie sporne, przedstawiał prezentowane w doktrynie i orzecznictwie stanowiska, a następnie przedstawiał argumentację za lub przeciwko nim, tudzież formułował własną tezę. Jest to maniera bez wątpienia poprawna z perspektywy przyjętej metody. Obok tego jest to wygodne i użyteczne dla czytelnika, który ma możliwość ujrzenia problemu w szerszej perspektywie. W tym miejscu należy podkreślić, że praca oparta jest na obszernej literaturze zamieszczonej w wykazie bibliograficznym, przy czym przytaczani autorzy wywodzą się z różnych ośrodków akademickich, co dowodzi swoistego obiektywizmu recenzowanej rozprawy. Cytowana jest zarówno literatura dawna (w tym odnosząca się jeszcze do Kodeksu zobowiązań<sup>4</sup>, co pozwala na przedstawienie w pracy perspektywy historycznej), jak i najnowsza. Obok tego warto docenić licznie przytaczane przez autora orzecznictwo, co dowodzi nie tylko praktycznej doniosłości omawianych problemów, ale i użyteczności samej rozprawy dla praktyków prawa. Szczególnie zwraca uwagę liczba cytowanych wyroków sądów apelacyjnych.

Pewien zarzut, który można postawić pracy, dotyczy zawartej w niej analizy prawno-porównawczej. Ta jest raczej wąska, rozwiązania zagraniczne są jedynie wzmiankowane przy analizie konkretnych problemów, co jest zgodne z założeniem przedstawionym przez autora we wprowadzeniu i przyjętą przez niego metodą badawczą

<sup>4</sup> Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. nr 82, poz. 598).

i samo w sobie nie budzi zastrzeżeń (choć czytelnik może odczuwać pewien niedosyt w tym zakresie). Więcej wątpliwości może budzić sposób, w jaki analiza porównawcza jest prowadzona (wtedy, gdy rozwiązania przyjęte lub wypracowane w obcych porządkach prawnych są wzmiankowane). Oparta jest ona bowiem na jedynie kilku pozycjach z literatury niemieckiej, które są podstawą analizy m.in. porządków: niemieckiego, włoskiego, szwajcarskiego, francuskiego. Zwraca zatem uwagę, że dokonana przez autora ocena rozwiązań zagranicznych jest w pewien sposób pośrednia. Brak jest odwołań do aktów normatywnych, orzecznictwa czy choćby opracowań doktrynalnych pochodzących bezpośrednio z komentowanego porządku prawnego, przez co przyjęta perspektywa może okazać się myląca, jako dokonana z pominięciem kontekstu, w którym instytucja umowy przedwstępnej występuje w danym porządku prawnym. W tym kontekście lepsze byłoby zapewne zupełne pominięcie metody prawnoporównawczej, a nie stosowanie jej wybiórczo i w sposób, który rodzi ryzyko pominięcia kontekstu, w jakim w danym porządku prawnym występuje dana instytucja.

Podsumowując ocenę strony warsztatowej recenzowanej monografii, należy podkreślić klarowność zastosowanego podziału zagadnień oraz przejrzystość analizy i argumentacji. Z tych względów pracę tę należy ocenić pozytywnie. Poniżej zostaną przytoczone i skomentowane niektóre tylko z tez postawionych przez Jarosława Grykiela w recenzowanej pracy. Już w tym miejscu należy jednak stwierdzić, że chociaż do niektórych stanowisk można odnieść się krytycznie i podjąć z nimi polemikę, to brak jest poglądów, które nie zostałyby uargumentowane.

### **3. Wykonanie, niewykonanie i nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej**

Zgodnie ze swym tytułem praca stanowi kompleksowe omówienie uprawnień, z których może skorzystać wierzyciel z umowy przedwstępnej (niezależnie od tego, czy jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, czy dwustronnie zobowiązująca), uregulowanej w art. 389 i 390 Kodeksu cywilnego<sup>5</sup>. Autor analizuje uprawnienia, które wynikają z samej umowy, jak i inne instytucje przewidziane przepisami prawa, z których wierzyciel z umowy przedwstępnej mógłby skorzystać w razie naruszenia zobowiązania przez dłużnika. Jednocześnie autor ogranicza się do tematyki wynikającej z tytułu pracy, nie komentując szerzej natury umowy przedwstępnej i – w większości – zobowiązań z niej wynikających. Poprzestaje on na wskazaniu i poparciu odpowiednimi przypisami akceptowanych przez siebie tez, które są podstawą rozważań i argumentacji przedstawionej w recenzowanej rozprawie. Wśród tych założeń należy wymienić przede wszystkim uznanie, że umowa przedwstępna nie stanowi umowy wzajemnej<sup>6</sup>. Zdaniem autora, by umowa była wzajemna, musi spełniać cechę odpłatności. Wydaje się, że powinno tu raczej chodzić o ocenę ekwiwalentności świadczeń stron (wystąpienie synallagmy),

---

<sup>5</sup> Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2022, poz. 1360, tekst jedn. ze zm.), dalej: k.c.

<sup>6</sup> Zob. J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 61, 302.

o której ciężko mówić w przypadku świadczenia, jakim jest złożenie oświadczenia woli<sup>7</sup>. Wątek ten wart byłby rozwinięcia w kontekście możliwości użytecznego praktycznie dopuszczenia stosowania przepisów regulujących umowy wzajemne przez analogię, które przełożą się na sytuację wierzyciela, takich jak np. prawo odstąpienia od umowy<sup>8</sup>. Także inne zagadnienia dotyczące samej umowy przedwstępnej są analizowane tylko w takim zakresie, jaki jest niezbędny dla zajęcia stanowiska co do uprawnień przysługujących wierzycielowi. Dotyczy to na przykład oceny uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej przez dłużnika jako przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania<sup>9</sup>.

W pierwszym rozdziale autor omawia charakter roszczenia wierzyciela o zawarcie umowy przyrzeczonej. Należy podkreślić trzy wnioski wynikające z tej analizy. Po pierwsze, jest to roszczenie wierzyciela o wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej zgodnie z jego treścią, nie zaś roszczenie o naprawienie szkody *in natura* (por. art. 363 § 1 k.c.)<sup>10</sup>. Po wtóre, świadczeniem dłużnika z umowy przedwstępnej jest złożenie oświadczenia woli (co może być realizowane – w przypadku umów o tzw. silniejszym skutku – w drodze zastępczego oświadczenia woli, o którym mowa w art. 64 k.c.), a nie zawarcie umowy przyrzeczonej<sup>11</sup>. Brak byłoby racji, by treścią obowiązku dłużnika było także działanie (złożenie oświadczenia woli) wierzyciela. Argument z obowiązku współdziałania wydaje się w tym zakresie niewystarczający. Po trzecie, roszczenie to przysługuje wierzycielowi niezależnie od tego, czy zawarta umowa przedwstępna jest tzw. umową o słabszym czy silniejszym skutku<sup>12</sup>. Spełnienie wymogów, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, wpływa jedynie na zakarzalność tego roszczenia (art. 390 § 2 k.c.). W tym miejscu można jednak postawić autorowi zarzut pominięcia w rozważaniach analizy pojęcia i natury „roszczenia”. Zagadnienie to było przedmiotem wypowiedzi w piśmiennictwie. I tak na przykład, uznając, że roszczenie statuuje opatrzenie uprawnienia wierzyciela w przymiot zakarzalności<sup>13</sup>, należałoby stwierdzić, że o roszczeniu o zawarcie umowy przyrzeczonej można mówić jedynie w odniesieniu do umów przedwstępnych o silniejszym skutku. Umowa przedwstępna zaś zawsze przyznawałaby wierzycielowi uprawnienie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W rozdziale drugim autor analizuje problematykę roszczenia odszkodowawczego. Warto w tym miejscu przytoczyć dwie tezy, które zasługują na aprobatę, a mogą mieć znaczenie dla rozważań o odpowiedzialności odszkodowawczej w ogólności.

<sup>7</sup> Tak F. Zoll, *Wykonanie i skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A Olejniczak, Warszawa 2018, s. 1095; zob. też wyrok SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, Legalis nr 46493.

<sup>8</sup> F. Zoll, *Wykonanie...*, s. 1095.

<sup>9</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 107–109.

<sup>10</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 7–8.

<sup>11</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 1–3.

<sup>12</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 4.

<sup>13</sup> Tak I. Karasek-Wojciechowicz, *Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią*, Warszawa 2014, s. 93–104.

Po pierwsze, autor stwierdza, że szkoda nie musi powstawać wbrew woli poszkodowanego<sup>14</sup>, czego szczególnie dowodzi przypadek umowy przedwstępnej. Bowiem wierzyciel, który liczy na zawarcie umowy przyrzeczonej, ma wolę dokonania określonych wydatków w celu jej zawarcia (które następnie mogą okazać się jego szkodą). Rozwiązanie odmawiające mu prawa do odszkodowania byłoby suboptymalne. Po drugie, autor dowodzi braku podstaw do statuowania generalnej reguły, zgodnie z którą odszkodowanie w zakresie negatywnego interesu umownego miało być zawsze niższe od odszkodowania realizującego pełną kompensację<sup>15</sup>.

Analizując roszczenie odszkodowawcze wierzyciela z umowy przedwstępnej, autor zwraca uwagę na dopuszczalność zastrzegania w umowach przedwstępnych zadatku (art. 394 k.c.) i kar umownych (art. 483 i nast. k.c.)<sup>16</sup>. Poświęca przy tym kilka uwag kwestiom przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku, stwierdzając, że roszczenie to przedawnia się na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.), a nie w terminie rocznym przewidzianym dla roszczeń z umowy przedwstępnej<sup>17</sup>. Autor wiąże to z faktem, że krótszy termin przedawnienia miałby motywować wierzyciela do odstępowania od umowy (ten czyniłby to niejako prewencyjnie). Jednocześnie autor nie zajął klarownego stanowiska w zakresie przedawnienia roszczeń o zapłatę kary umownej (która przecież nie musi się wiązać z odstąpieniem od umowy). Przyjęte rozstrzygnięcie jest dyskusyjne, gdy uwzględni się kompensacyjny charakter obu instytucji, w tym zwłaszcza kary umownej, która ma zastępować dla wierzyciela roszczenie odszkodowawcze<sup>18</sup>. Rozstrzygnięcie to może rodzić – poprzez ścisłą wykładnię pojęcia „roszczenia z umowy” – pole do nadużyć i obejścia przepisów o przedawnieniu, które mają charakter *ius cogens*<sup>19</sup>. Ryzyko to uwidacznia się zwłaszcza wtedy, gdy zadatek lub kara umowna zostały zastrzeżone w porozumieniach zawartych już po zawarciu umowy przedwstępnej. Warto zauważyć, że również w orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowano stanowisko nakazujące stosować szczególne terminy przedawnienia do roszczeń o zapłatę kary umownej<sup>20</sup>.

Co także dotyczy problematyki dawności w odniesieniu do uprawnień wierzyciela z umowy przedwstępnej, autor słusznie kwestionuje sens normy wynikającej z art. 390 § 3 zd. 2 k.c., przewidującej, że roszczenie odszkodowawcze w pewien sposób „odżywa” w przypadku oddalenia powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej<sup>21</sup>. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy

<sup>14</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 110. W przedmiocie znaczenia woli poszkodowanego por. szerzej M. Kaliński, *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2021, s. 174–178.

<sup>15</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 122–124.

<sup>16</sup> Zob. J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 128–135.

<sup>17</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 138–139.

<sup>18</sup> Por. J. Jastrzębski, *Kara umowna*, Kraków 2006, s. 69–77.

<sup>19</sup> T. Pałdyna, *Przedawnienie w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2012, s. 82.

<sup>20</sup> Por. wyrok SN z 18.11.1997 r., II CKN 465/97, Legalis nr 31818, w którym dopuszczono zastosowanie dwuletniego terminu przedawnienia z art. 646 k.c. do roszczeń o zapłatę kary umownej zastrzeżonej w umowie o dzieło. Na konieczność stosowania terminów przedawnienia właściwych roszczeniom odszkodowawczym zwraca również uwagę J. Jastrzębski, *Kara...*, s. 233–234.

<sup>21</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 141.

przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Można postawić autorowi zarzut posłużenia się pojęciem „odzicia”. Nie jest to bowiem pojęcie ustawowe, zaś autor nie analizuje przepisu tego z perspektywy występujących w kodeksie cywilnym instytucji wpływających na bieg terminu przedawnienia, tj. wstrzymania jego zakończenia, zawieszenia i przerwania<sup>22</sup>. Jednocześnie należy stwierdzić, że przepis ten nie przewiduje instytucji w pełni odpowiadającej istocie wyżej wymienionych. W szczególności zaś niezasadne jest przyrównanie do wstrzymania zakończenia biegu terminu przedawnienia i jego zawieszenia. Brak jest bowiem charakterystycznej kontynuacji biegnącego terminu przedawnienia. Roszczenie wierzyciela przedawni się bowiem z upływem roku od dnia uprawomocnienia orzeczenia, niezależnie od tego, jaki okres upłynął od nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Dlatego też najbliższa konstrukcyjnie wydaje się instytucja przerwania biegu przedawnienia. Po pierwsze, dlatego, że – by zapadł wyrok oddalający powództwo o zawarcie umowy przyrzeczonej – konieczne jest uprzednie podjęcie odpowiedniej czynności przed sądem (por. art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Po drugie, roczny termin przedawnienia biegnie dla wierzyciela od dnia uprawomocnienia się roszczenia, a więc zakończenia postępowania sądowego (por. art. 124 § 2 k.c.). Dlatego można doszukiwać się w przepisie art. 390 § 3 *in fine* k.c. wprowadzonej przez ustawodawcę szczególnej formy przerwania biegu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego wierzyciela z umowy przedwstępnej.

Niemniej trafna jest krytyka tego unormowania dokonana przez Jarosława Grykiela<sup>23</sup>, który wskazuje paradoksy wynikające z tego rozwiązania (np. ryzyko, które wiąże się ze zrzeczeniem się roszczenia o zawarcie umowy i podjęciem realizacji roszczenia odszkodowawczego w toku procesu). Zwraca on przy tym uwagę, że bez dokonania koniecznej redukcji teleologicznej unormowanie to obejmowałoby również przypadki oddalenia powództwa o zawarcie umowy przyrzeczonej z powodu przedawnienia tego roszczenia. Z tych względów autor proponuje *de lege ferenda* preredagowanie wzmiankowanego przepisu.

W dalszej części pracy autor stwierdza, że wierzycielowi z umowy przedwstępnej przysługuje na zasadach ogólnych uprawnienie do odmowy przyjęcia świadczenia (por. art. 486 § 2 k.c.)<sup>24</sup>. Autor stawia tezę, że każdorazowo uzasadnia odmowę przyjęcia świadczenia zaoferowanie świadczenia niezgodnego z treścią zobowiązania, w tym zwłaszcza zaoferowanie go po terminie (w przypadku zwłoki). Nadto autor stwierdza, że wynikające z art. 477 § 2 k.c. prawo do odmowy przyjęcia całości świadczenia ze względu na utratę dla wierzyciela sensu gospodarczego dotyczy nie tylko świadczeń podzielnych. Tym samym, na przykład w razie zwłoki ze spełnieniem świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej, wierzyciel z umowy przedwstępnej może nie tylko odmówić przyjęcia tego świadczenia, ale i odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej.

<sup>22</sup> Zob. szerzej T. Pałdyna, *Przedawnienie...*, s. 150–190.

<sup>23</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 135–137.

<sup>24</sup> Zob. J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 291–296.

Warto poświęcić kilka uwag rozważaniom autora dotyczącym uprawnienia wierzyciela do odstąpienia od umowy, zwłaszcza tym dotyczącym odstąpienia od umowy z tytułu niewykonania zobowiązania, gdy zastrzeżony był zadatek (art. 394 k.c.). Jarosław Grykiel stwierdza, że zastrzeżenie w umowie zadatku samo przez się skutkuje powstaniem odrębnego uprawnienia do odstąpienia od umowy (nawet jeśli uprawnienie takie nie wynika dla danej umowy z przepisów ustawy, a więc zwłaszcza gdy umowa jest niewzajemna)<sup>25</sup>. Należy przedstawić i ocenić skutki, jakie Jarosław Grykiel wiąże z takim odstąpieniem od umowy. Opowiada się on za stosowaniem w zakresie skutków odstąpienia od umowy art. 395 § 2 k.c. (głównie ze względu na systemową bliskość obu przepisów), wskazuje jednak, że zagadnienie to jest dyskusyjne i możliwe jest stosowanie w zakresie skutków odstąpienia art. 494 § 1 k.c.<sup>26</sup> Należy pozytywnie ocenić fakt, że autor dostrzega niejednolitość uregulowania skutków umownego prawa odstąpienia (skutki rzeczowe) i ustawowego prawa odstąpienia (skutki obligacyjne)<sup>27</sup>. Jednak – w mojej ocenie – należałoby się opowiedzieć za zastosowaniem art. 494 § 1 k.c., ponieważ również odstąpienie w razie niewykonania zobowiązania, które aktualizuje obowiązki wynikające z art. 394 k.c., ma przecież charakter sankcyjny<sup>28</sup>. Tym samym spełnia funkcje istotnie bliższe odstąpieniu np. od umowy sprzedaży z powodu zwłoki sprzedawcy w dostarczeniu rzeczy. Nie chodzi tu bowiem o przyznanie stronie umowy przedwstępnej czasu na arbitralne zakończenie stosunku prawnego, tak jakby umowa nigdy nie została zawarta, co jest charakterystyczne dla umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.)<sup>29</sup>. Ze względu na kompletne uregulowanie i odmienne funkcje obu rodzajów odstąpienia od umowy, należy z kolei wykluczyć stosowanie analogii pomiędzy normami odnoszącymi się do różnych rodzajów odstąpienia<sup>30</sup>. W konsekwencji, po odstąpieniu od umowy – w braku odmiennych postanowień umowy – strona, która otrzymała zadatek, może go zachować, a ta która go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (art. 394 k.c.). Uwzględniając odszkodowawczy charakter zadatku<sup>31</sup>, trzeba stwierdzić, że żądanie strony odstępującej będzie odpowiadać żądaniu „na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania”, o którym mowa

<sup>25</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 128. Tak też M. Tenenbaum-Kulig, *Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008, s. 322–327. Autorka zwraca uwagę, że jest to stanowisko kontrowersyjne. Zgodnie z poglądem konkurencyjnym przepis art. 394 k.c. wprowadza jedynie „modyfikację prawa przysługującego uprawnionemu z umowy wzajemnej”.

<sup>26</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 304–305.

<sup>27</sup> Szerzej na temat skutków odstąpienia od umowy i wspomnianej dystynkcji zob. F. Zoll, *Wykonanie...*, s. 1241–1242, 1259–1266.

<sup>28</sup> Por. szerzej K. Panfil, *Odstąpienie od umowy jako sankcja naruszenia zobowiązania*, Warszawa 2018, s. 195–201.

<sup>29</sup> Por. co do funkcji spełnianych przez oba rodzaje odstąpienia od umowy D. Mróz-Krysta, *Obligacyjne skutki ustawowego prawa odstąpienia od umowy*, Warszawa 2014, s. 83–87, 94–97.

<sup>30</sup> D. Mróz-Krysta, *Obligacyjne...*, s. 202–205.

<sup>31</sup> Zob. M. Tenenbaum-Kulig, *Instytucja...*, s. 58–67; A. Zbiegień-Turzańska [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis 2022, komentarz do art. 394, uwaga 25, czy w orzecznictwie – wyrok SN z 18.5.2000 r., III CKN 245/00, Legalis nr 63362. Zwraca uwagę, że w odniesieniu do zadatku nawet wyraźniej widać, że odszkodowanie w swej istocie ma dyscyplinować strony i zabezpieczyć wykonanie zobowiązania *in natura*.



w art. 494 § 1 *in fine* k.c. Kumulacja roszczenia tego roszczenia z roszczeniem odszkodowawczym jest tradycyjnie wykluczana<sup>32</sup>.

Nic nie stoi oczywiście na przeszkodzie zastrzeżeniu w umowie przedwstępnej umownego prawa odstąpienia (art. 395 k.c.). Jeśli tak się stanie, a któraś ze stron z uprawnienia tego skorzysta, zwrot świadczeń powinien nastąpić w oparciu o art. 395 § 2 k.c., zaś umowę uważać się będzie za niezawartą. Przy wykładni postanowień umowy trzeba będzie zachować szczególną ostrożność. Jeśli bowiem umowa przewiduje prawo odstąpienia od umowy w związku z niewykonaniem zobowiązania, co zaktualizuje roszczenia wynikające z zastrzeżenia zadatku, postanowienie to należy raczej odczytywać w świetle art. 492 k.c. (*lex commissoria*).

#### 4. Przedświadczenia zastrzegane w umowie przedwstępnej

Autor stoi na stanowisku, że generalnie dopuszczalne jest zastrzeganie w umowach przedwstępnych – obok świadczenia głównego (zawarcia umowy przyrzeczonej) – świadczeń pobocznych na poczet umowy przyrzeczonej („przedświadczeń”)<sup>33</sup>. Tym samym, na przykład, zapłata części ceny wynikającej z przyrzeczonej umowy sprzedaży może stanowić obowiązek wynikający już z umowy przedwstępnej. Postanowienia te mogą przyjąć postać warunku, zobowiązania naturalnego lub „zwykłego” zobowiązania, któremu można przypisać przymiot zaskarżalności. Jeżeli nic innego nie wynika z oświadczeń woli stron – zdaniem autora – należy przyjąć, że zastrzegły one właśnie „zwykłe”, zaskarżalne zobowiązanie cywilnoprawne<sup>34</sup>. Argumentacja przedstawiona w tym zakresie przez Jarosława Grykiela jest trafna i przekonywująca<sup>35</sup>.

W konsekwencji, jeśli świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej zostało spełnione, a umowa przyrzeczona została zawarta, to roszczenie z umowy przyrzeczonej już w chwili jej zawarcia wygasa (w części, w jakiej zostało spełnione „przedświadczenie”). Tym samym umowa przyrzeczona będzie w części wykonana, co ma znaczenie na przykład z perspektywy prawa upadłościowego<sup>36</sup>. Z drugiej strony, jeśli świadczenie na poczet umowy przyrzeczonej zostanie spełnione, jednak ostatecznie umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, świadczenie to trzeba uznać za niezależne, skoro jego

<sup>32</sup> Por. uwagi, jakie czyni A. Zbiegień-Turzańska [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 394, uwagi 25–26 i przywołane tam orzecznictwo, które zdaje się odchodzić od przywołanego zapatrywania.

<sup>33</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 143–144.

<sup>34</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 155.

<sup>35</sup> Tak też I. Karasek, F. Zoll, *Rozliczenie nakładów na nieruchomości wydaną na podstawie umowy przedwstępnej, w razie niedościa do skutku umowy przyrzeczonej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2010, nr 3, s. 74–75. Na pewną krytykę zasługuje jednak niepodjęcie przez autora recenzowanej monografii polemiki z istotnie odmiennym zapatrywaniem, jakoby obowiązek przedświadczenia wynikał z odrębnej umowy stron; por. M. Lemkowski, *Świadczenie antycypacyjne*, Warszawa 2016, s. 110–111.

<sup>36</sup> Ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. 2022, poz. 1520, tekst jedn. ze zm.), dalej: pr. up. Tytułem przykładu można wskazać przypadek zawarcia umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy najmu, kiedy to już na podstawie postanowień umowy przedwstępnej przyszłemu najemcy wydano przedmiot najmu. W razie upadłości wynajmującego zastosowanie będzie miał art. 107 ust. 1 pr. up., nie zaś art. 110 ust. 1 pr. up.

zamierzony cel nie został osiągnięty (*condictio causa data causa non secuta*), a w efekcie stronie spełniającej takie świadczenie będzie przysługiwać roszczenie kondykcyjne<sup>37</sup>. Zagadnienie to wymaga jednak pewnego rozwinięcia.

Problem rozliczenia między stronami świadczeń spełnionych na poczet umowy przyrzeczonej („przedświadczeń”) w razie jej niedojścia do skutku autor analizuje szerzej w ostatnim rozdziale. Jeśli świadczenia te nie zostały jeszcze spełnione, to obowiązek świadczenia wygasa, zaś jeśli doszło już do ich spełnienia, konieczny będzie ich zwrot. Jarosław Grykiel stawia tezę, że obowiązek wzajemnego zwrotu świadczeń ma charakter zobowiązania wzajemnego, nawet jeśli umowa, która była podstawą zwracanych świadczeń, była niewzajemna (tak jak umowa przedwstępna)<sup>38</sup>. Zdaniem autora w przypadku, gdy świadczeniem na poczet umowy przyrzeczonej jest oddanie rzeczy, do wzajemnych rozliczeń zastosowanie znaleźć powinny przepisy regulujące rozliczenia między właścicielem a posiadaczem (art. 224 i nast. k.c.), z pierwszeństwem względem reżimu bezpodstawnego wzbogacenia (tam, gdzie jest to możliwe; reżim bezpodstawnego wzbogacenia obejmie zatem przede wszystkim zwrot przedświadczenia przyszłego nabywcy w postaci zapłaconej części ceny)<sup>39</sup>. Należy się z tym zapatrywaniem zgodzić. Charakter władztwa przyszłego nabywcy nad rzeczą jest zbliżony do władztwa, jakie wykonuje właściciel, dlatego też zasady rozliczeń wynikające z art. 224 i nast. k.c. będą najbardziej adekwatne<sup>40</sup>.

W odniesieniu do roszczeń o spełnienie „przedświadczeń” autor argumentuje, że odpowiedzialność za naruszenie zobowiązania do świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej ogranicza się do negatywnego interesu umownego<sup>41</sup>. Są to bowiem – jego zdaniem – zobowiązania z umowy przedwstępnej, o których mowa w art. 390 k.c. Termin ich wymagalności siłą rzeczy przypada jednak wcześniej niż termin zawarcia umowy przyrzeczonej. W zakresie ich zaskarżalności autor stwierdza, że: „roszczenia o świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, o ile wcześniej nie ulegną przedawnieniu na zasadach ogólnych”<sup>42</sup>. Co do przedawnienia roszczeń obejmujących zwrot świadczeń autor stwierdza, że te przedawniają się na właściwych sobie zasadach (bezpodstawne wzbogacenie, rozliczenia między właścicielem a posiadaczem). Jeżeli strony uregulowały zwrot świadczeń umownie, roszczenia te powinny się przedawniać na zasadach ogólnych (art. 118 k.c.). Stosowanie szczególnego, rocznego terminu

<sup>37</sup> Por. E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 101–102.

<sup>38</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 319–320.

<sup>39</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 328.

<sup>40</sup> Zob. też I. Karasek, F. Zoll, *Rozliczenie...*, s. 80–81.

<sup>41</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 158–159.

<sup>42</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 160. Autor opiera swoje stanowisko na podobieństwie między omawianym problemem a instytucją rozliczeń między posiadaczem i właścicielem (art. 224 i nast. k.c.). Warto jednak zaznaczyć, że w odniesieniu do roszczeń uzupełniających takie ujęcie problematyki przedawnienia jest sporne. Por. B. Stelmach, *Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne*, Warszawa 2019, s. 205–215.

przedawnienia dla roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.) nie znajduje uzasadnienia<sup>43</sup>.

## 5. *Ius ad rem* i skarga pauliańska w odniesieniu do umowy przedwstępnej

Analiza dopuszczalności skorzystania przez wierzyciela z umowy przedwstępnej z roszczenia o uznanie umowy z osobą trzecią za bezskuteczną względem niego, przewidzianego w art. 59 k.c., zwłaszcza w przypadku zbycia przez dłużnika na rzecz osoby trzeciej przedmiotu umowy przyrzeczonej (np. sprzedaży), jest przedmiotem rozdziału czwartego. Autor stwierdza, że wierzyciel może skorzystać z tego roszczenia<sup>44</sup>. Zagadnienie to należy w literaturze do spornych, a argumenty można przedstawić zarówno za przyznaniem wierzycielowi z umowy przedwstępnej takiej możliwości, jak i jej odmową. Można stwierdzić, że poglądy te są w pełni konkurencyjne, tzn. żaden z nich nie może zostać uznany za oczywiście błędny. W tym zakresie kluczowe znaczenie ma argumentacja przedstawiona przez autora, ta zaś w niniejszej pracy jest przekonująca – stanowisko o dopuszczalności wystąpienia przez wierzyciela z umowy przedwstępnej z roszczeniem z art. 59 k.c. można uznać za udowodnione. Warto jednak zaznaczyć, że w recenzowanej pracy autor w pewnym stopniu modyfikuje sformułowane przez siebie wcześniej stanowisko<sup>45</sup>, na co jednak nie wskazuje. Wydaje się, że informacja o – nawet niewielkiej – zmianie stosowanej argumentacji i prezentowanych przez autora poglądów powinna być przedstawiona czytelnikowi w formie odpowiedniego przypisu.

Analogicznie autor odpowiada pozytywnie na pytanie o dopuszczalność skorzystania przez wierzyciela z umowy przedwstępnej z *actio pauliana* po spełnieniu przewidzianych przez ustawodawcę przesłanek<sup>46</sup>, które autor szczegółowo omawia. Przy czym wierzycielowi miałoby przysługiwać prawo wyboru, czy skorzystać z powództwa z art. 59 k.c., czy z powództwa pauliańskiego<sup>47</sup>. Stanowisko to zasługuje na polemikę. Jak zauważył sam autor, zdecydowanie dominuje zapatrywanie, zgodnie z którym przedmiotem ochrony w ramach skargi pauliańskiej może być wyłącznie wierzytelność pieniężna. Przeciwna argumentacja autora jawi się jako niewystarczająca z dwóch zasadniczych względów. Po pierwsze, pojęcie wypłacalności – wbrew stanowisku Jarosława Grykiela<sup>48</sup> – musi się wiązać z wierzytelnościami pieniężnymi, jako stopniowalnymi. Niezwykle obrazowo ujęła to M. Pyziak-Szafnicka, stwierdzając, że nie można być bardziej lub mniej wypłacalnym w zakresie obowiązku wydania konia<sup>49</sup>.

<sup>43</sup> Co do przedawnienia roszczeń obejmujących rozliczenia stron w razie niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku zob. J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 342–345.

<sup>44</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 166.

<sup>45</sup> J. Grykiel, *Zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej. Glosa do wyroku SN z dnia 16 stycznia 2013 r., IV CSK 197/13*, „Glosa” 2016, nr 1, s. 58–65.

<sup>46</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 197–198.

<sup>47</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 173–174.

<sup>48</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 205–206.

<sup>49</sup> M. Pyziak-Szafnicka, M. Wilejczyk, *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2018, s. 1747–1748.

Po drugie, objęcie ochroną wynikającą ze skargi pauliańskiej nadmiernie rozszerzyłoby zakres zastosowania tej instytucji o szczególnym charakterze. Jednocześnie racją wprowadzenia obok *actio pauliana* do Kodeksu cywilnego nowej instytucji, nieznanego Kodeksowi zobowiązań, jaką jest roszczenie z art. 59 k.c., było ustanowienie dwóch odrębnych reżimów ochrony, normujących inne zestawy okoliczności faktycznych. Skarga pauliańska ma bowiem chronić właśnie roszczenia pieniężne, zaś art. 59 k.c., zgodnie z powszechnie przyjmowaną nazwą (*ius ad rem*), obejmuje roszczenia niepieniężne. Ponadto trzeba mieć na względzie, że art. 59 k.c. tak naprawdę reguluje specyficzny przypadek niemożliwości świadczenia, a w konsekwencji jego zastosowania ma dojść do wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią. Co z kolei dotyczy akcji pauliańskiej, ta jest jednoznacznie nakierowana na ochronę sfery majątkowej wierzyciela i ma zapewnić mu możliwość przeprowadzenia skutecznej egzekucji (z przedmiotów, które względem pozostałych uczestników obrotu stanowią majątek osobowy trzeciej; por. art. 532 k.c.). Tym samym zbieg obu instytucji – wbrew twierdzeniom autora – uznać należy za niedopuszczalny<sup>50</sup>. Wydaje się, że spośród stanowisk wyrażonych w recenzowanej monografii, to najbardziej zasługuje na krytykę.

## 6. Wpis roszczenia w księdze wieczystej

W rozdziale szóstym autor analizuje uprawnienia wynikające dla wierzyciela z wpisu jego roszczenia w księdze wieczystej na podstawie art. 16 ustawy o księgach wieczystych i hipotece<sup>51</sup>. Warto podkreślić i krótko skomentować następujące tezy postawione przez autora, zwłaszcza że ujawnianie w księdze wieczystej roszczeń z umowy przedwstępnej jest praktyką dość powszechną.

Zdaniem autora wpisowi do księgi wieczystej nie podlega roszczenie z umowy przedwstępnej *per se*, a roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości wynikające z umowy przyrzeczonej, jako roszczenie przyszłe (art. 16 ust. 2 pkt 2 *in fine* u.k.w.h.)<sup>52</sup>. Dlatego też autor stwierdza, że roszczenie z umowy przedwstępnej nie może być realizowane względem osoby trzeciej, która nabyła nieruchomości<sup>53</sup>. Konieczne jest zawarcie z dłużnikiem z umowy przedwstępnej umowy przyrzeczonej, a dopiero wtedy możliwe będzie wyegzekwowanie przeniesienia własności od osoby trzeciej (wraz z zawarciem przyrzeczonej umowy przenoszącej własność roszczenie podlegające wpisowi do księgi wieczystej traci charakter roszczenia przyszłego). Zgodnie z poglądem przeciwnym z samej umowy przedwstępnej miałyby wynikać

<sup>50</sup> M. Pyziak-Szafnicka, M. Wilejczyk, *Ochrona...*, s. 1787–1789; zob. też uwagi, które streszczają rozwój stanowisk doktryny i orzecznictwa – M. Wilejczyk [w:] *Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz*, red. P. Machnikowski, Legalis 2022, komentarz do art. 59, nb. 13.

<sup>51</sup> Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2022, poz. 1728, tekst jedn. ze zm.), dalej: u.k.w.h.

<sup>52</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 248–250. Stanowisko to nie jest odosobnione; zob. np. Ł. Przyborowski [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, LEX 2014, komentarz do art. 16, teza 62; T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, LEX 2014, komentarz do art. 16, teza 289.

<sup>53</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 263–264.

roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości, które może podlegać wpisowi do księgi wieczystej jako roszczenie istniejące<sup>54</sup>. Naturalnie obydwie stanowiska obejmują jedynie przypadki, w których umowa przyrzeczona mogłaby wywrzeć skutek rozporządzający, będąc umową o tzw. podwójnym skutku (art. 155 § 1 k.c.), wtedy tylko – wobec zrealizowania zobowiązania z umowy przedwstępnej – powstanie zobowiązanie do przeniesienia własności, które może być egzekwowane. Na aprobatę zasługuje pierwszy ze wspomnianych poglądów. Trzeba jednak krytycznie odnieść się do wniosków, jakie wywodzi z tego Jarosław Grykiel.

Autor stwierdza, że roszczenie o przeniesienie własności ma rozszerzoną skuteczność względem wszystkich kolejnych nabywców nieruchomości<sup>55</sup> (oczywiście o ile nabyli oni nieruchomość na skutek czynności prawnej, przy czym – zdaniem autora – jako nabycie na skutek czynności prawnej należy traktować również nabycie poprzez umowę, której zawarcie było realizowane na drodze sądowej na podstawie art. 64 k.c.<sup>56</sup>). Jest to konsekwencją brzmienia art. 17 u.k.w.h. Jarosław Grykiel uważa przy tym, że nabywcy nie można pozbawić „możliwości obrony przed kierowanym przeciw niemu roszczeniem, za pomocą zarzutów, które przysługują samemu dłużnikowi”<sup>57</sup>. O ile stanowisko takie mogłoby się obronić przy przyjęciu poglądu, zgodnie z którym roszczenie o przeniesienie własności wynika już z umowy przedwstępnej<sup>58</sup>, to brak jest dla niego podstaw, gdy konsekwentnie przyjmie się, że względem nabywcy można realizować jedynie roszczenia wynikające z umowy przyrzeczonej. Nabywca nie jest bowiem w żadnym stopniu zaangażowany w stosunek prawny wynikający z umowy przedwstępnej. Tym samym należałoby stwierdzić, że nie przysługuje mu prawo do podniesienia jakichkolwiek zarzutów, które miałyby wynikać z umowy przedwstępnej, skoro to nie ona jest względem niego realizowana. Wypada jednak zauważyć, że problematyczny w tym zakresie będzie zarzut przedawnienia roszczenia z umowy przedwstępnej. Łatwo bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której dłużnik z umowy przedwstępnej zbył nieruchomość, a następnie mógłby na szkodę nabywcy zawrzeć umowę przyrzeczoną, nawet gdy roszczenia z umowy przedwstępnej uległy już przedawnieniu. Wydaje się jednak, że rozwiązania takich sytuacji należy szukać na innej płaszczyźnie, zwłaszcza zaś w relacji kontraktowej łączącej dłużnika z umowy przedwstępnej z nabywcą, któremu mogłyby przysługiwać roszczenia odszkodowawcze czy uprawnienia z tytułu rękojmi<sup>59</sup>. Słusznie zatem Jarosław Grykiel zauważa, że jest to zagadnienie dyskusyjne, trzeba jednak stwierdzić, że przyjęte przez niego wnioski są niekonsekwentne i słabo uargumentowane. Bez wątplenia wątek ten zasługuje na szerszą analizę.

<sup>54</sup> Zob. wyrok SN z 13.7.2005 r., I CK 28/05, Legalis nr 76128; tak też, jak się wydaje, S. Kostecki [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis 2021, komentarz do art. 16, uwaga 7.

<sup>55</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 264.

<sup>56</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 257.

<sup>57</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 265.

<sup>58</sup> Do pomyslenia byłoby zastosowanie w tym wypadku art. 524 k.c. przez analogię.

<sup>59</sup> W przypadkach koluzji stron umowy przedwstępnej przeciwko osobie trzeciej (nabywcy nieruchomości), należałoby się opowiedzieć za przyznaniem jej zarzutu, o którym mowa w art. 5 k.c.

Nadto autor zwraca uwagę, że ujęte w art. 19 u.k.w.h. zasady wykreślenia wpisów są paradoksalnie bardziej korzystne dla wierzycieli z roszczeń przyszłych, co będzie dotyczyć także wierzycieli z umów przedwstępnych<sup>60</sup>.

## 7. Podsumowanie

Podsumowując niniejszą recenzję, monografię autorstwa Jarosława Grykiela należy uznać za udane omówienie problematyki pozycji wierzyciela z umowy przedwstępnej w prawie polskim (mimo pewnych wspomnianych defektów). Praca dotyczy zagadnień o istotnej doniosłości praktycznej i wydaje się, że w swoim kształcie może mieć wpływ na dalszy rozwój nauki prawa cywilnego.

## Bibliografia

### Literatura

- Czech T., *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, LEX 2014.
- Grykiel J., *Zbycie przez dłużnika z umowy przedwstępnej przedmiotu świadczenia z umowy przyrzeczonej. Glosa do wyroku SN z dnia 16 stycznia 2013 r., IV CSK 197/13, „Glosa” 2016, nr 1.*
- Grykiel J., *Uprawnienia wierzyciela z umowy przedwstępnej w razie jej niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika*, Warszawa 2017.
- Jastrzębski J., *Kara umowna*, Kraków 2006.
- Kaliński M., *Szkoda na mieniu i jej naprawienie*, Warszawa 2021.
- Karasek I., Zoll F., *Rozliczenie nakładów na nieruchomości wydaną na podstawie umowy przedwstępnej, w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2010, nr 3.
- Karasek-Wojciechowicz I., *Roszczenie o wykonanie zobowiązania z umowy zgodnie z jego treścią*, Warszawa 2014.
- Kostecki S. [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis 2021.
- Lemkowski M., *Świadczenie antycypacyjne*, Warszawa 2016.
- Łętowska E., *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000.
- Mróz-Krysta D., *Obligacyjne skutki ustawowego prawa odstąpienia od umowy*, Warszawa 2014.
- Pałdyna T., *Przedawnienie w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2012.
- Panfil K., *Odstąpienie od umowy jako sankcja naruszenia zobowiązania*, Warszawa 2018.
- Przyborowski Ł. [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz*, red. J. Pisuliński, LEX 2014.
- Pyziak-Szafnicka M., Wilejczyk M., *Ochrona wierzyciela w razie niewypłacalności dłużnika* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A Olejniczak, Warszawa 2018.
- Stelmach B., *Roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne*, Warszawa 2019.
- Tenenbaum-Kulig M., *Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym*, Warszawa 2008.

---

<sup>60</sup> J. Grykiel, *Uprawnienia...*, s. 287.

- Wilejczyk M. [w:] *Zobowiązania. Przepisy ogólne i powiązane przepisy Księgi I KC. Tom I. Komentarz*, red. P. Machnikowski, Legalis 2022.
- Zbiegień-Turzańska A. [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, W. Borysiak, Legalis 2022.
- Zoll F., *Wykonanie i skutki niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań* [w:] *System Prawa Prywatnego. Tom 6. Prawo zobowiązań — część ogólna*, red. A. Olejniczak, Warszawa 2018.

#### **Akty prawne**

- Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 27.10.1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz.U. nr 82, poz. 598).
- Ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. 2022, poz. 1360, tekst jedn. ze zm.).
- Ustawa z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 2022, poz. 1728, tekst jedn. ze zm.).
- Ustawa z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz.U. 2022, poz. 1520, tekst jedn. ze zm.).
- Ustawa z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. 2021, poz. 1177 ze zm.).

#### **Orzecznictwo**

- Wyrok SN z 18.11.1997 r., II CKN 465/97, Legalis nr 31818.
- Wyrok SN z 14.12.1999 r., II CKN 624/98, Legalis nr 46493.
- Wyrok SN z 18.5.2000 r., III CKN 245/00, Legalis nr 63362.
- Wyrok SN z 13.7.2005 r., I CK 28/05, Legalis nr 76128.