

Kazus:

Anna miała zostać zatrudniona w Krakowie począwszy od 1 marca 2020 r. Rozmowy z pracodawcą były już na zaawansowanym etapie i była ona praktycznie pewna zatrudnienia. Ponieważ pochodziła spoza Krakowa, więc w styczniu 2020 r. postanowiła poszukać pokoju na wynajem. Znalazła ogłoszenie określane jako „Oferta wynajmu pokoju mieszkalnego”, gdzie były zamieszczone zdjęcia pokoju, adres mieszkania, czynsz najmu 2.000 zł./m-c oraz podany numer telefonu. Mateusz, przedstawiający się jako właściciel mieszkania, umówił się z Anną na spotkanie celem oglądnięcia mieszkania. Przed spotkaniem Anna sprawdziła w księdze wieczystej, iż rzeczywiście Mateusz był tam wpisany jako właściciel tej nieruchomości lokalowej. Na spotkanie w dniu 1 lutego 2020 r. przyszedł jednak brat Mateusza - Bogdan, który okazał pisemne pełnomocnictwo Mateusza do reprezentowania go przy zawarciu umowy najmu, której formularz także przyniósł ze sobą. Pokój spodobał się Annie, więc stwierdziła, że chciałaby dokonać najpierw „rezerwacji” tego pokoju na okres 1 marca-30 września 2020 r. Bogdan stwierdził, że nie ma wprowadzić pełnomocnictwa do umowy rezerwacyjnej, ale zna brata i wie, że brat zgodziłby się na jej zawarcie. Następnie spisano poczynione ustne uzgodnienia, określając je w tekście jako „umowa rezerwacji”. Znalazło się w niej oświadczenie, że strony: Anna i Mateusz zobowiązują się do zawarcia umowy najmu, za kwotę miesięcznego czynszu 2.000 zł., jednego (opisanego tam) pokoju w dwupokojowym mieszkaniu (określonym przez podanie księgi wieczystej nieruchomości lokalowej), na okres od 1 marca 2020 r. do 30 września 2020 r. Umowę podpisał Bogdan, podpisując się swoim imieniem i nazwiskiem z dopiskiem „z upoważnienia”. Z uwagi na rozwijającą się dynamicznie pandemię COVID-19 Anna jednak ostatecznie nie została zatrudniona – w ostatniej chwili pracodawca odmówił zawarcia umowy wobec rozpoczęcia procesu zatrzymywania funkcjonowania zakładu. Anna pozostała bez źródła dochodu pozwalającego jej na najem uzgodnionego pokoju, o czym pod koniec lutego powiadomiła Mateusza, wysyłając mu wiadomość tekstową (sms). Wskazała ona, że w istniejącej sytuacji nie jest w stanie najmować tego pokoju, rezygnuje z najmu i wraca do rodzinnego domu poza Kraków. Mateusz jednak natychmiast wysłał do niej wiadomość tekstową sms, w której stwierdził, iż w związku z łączącą ich umową z dnia 1 lutego 2020 r., której egzemplarz posiada, żąda od niej zapłaty kwoty 14.000 zł. jako wartości pełnego czynszu najmu za okres od 1 marca do 30 września 2020 r.. Na początku marca obie strony ponownie wymieniły korespondencję sms o podobnej treści.

Annie udało się skontaktować ze znajomą, która najmowała drugi pokój w tym mieszkaniu. Dowiedziała się od niej, że Mateusz wynajmuje mieszkanie/pokoje bez zgody swojej małżonki, z którą jest w trakcie procesu rozwodowego, a która w dniu 1 czerwca przysłała do mieszkania oświadczenie, iż to ona ma prawo mieszkać w tym mieszkaniu, zawsze sprzeciwiała się wynajmowaniu tego mieszkania i wszelkim czynnościom z tym związanym, nadal nie wyraża na nie zgody, a więc są one nieważne, a w konsekwencji żąda natychmiastowego opuszczenia mieszkania i wydania jej kluczy. Do tego oświadczenia była załączona umowa sprzedaży tej nieruchomości lokalowej, w której kupującym był Mateusz i który oświadczył w umowie, iż „nabywa nieruchomość w trakcie trwania małżeństwa za środki otrzymane przez niego w darowiźnie od jego rodziców”.

Czy [oceniając na dzień egzaminu] Mateusz może domagać się od Anny zapłaty kwoty 14.000 zł. lub kwoty mniejszej? Dokonaj analizy wszystkich przesłanek i możliwych podstaw.

I. ROSZCZENIE O WYKONANIE UMOWY

[Uwaga: akceptowalne jest pominięcie w pracy analizy roszczenia o wykonanie umowy rezerwacyjnej (przedwstępnej) jako podstawy do żądania zapłaty. Rozwiązanie pracy można więc ograniczyć tylko do analizy roszczenia odszkodowawczego, także uzyskując maksymalną liczbę punktów. W takiej sytuacji, te przesłanki/zagadnienia, które są analizowane w niniejszym rozwiązaniu w związku z roszczeniem o wykonanie umowy, a które są zarazem przesłankami/zagadnieniami istotnym dla roszczenia odszkodowawczego (np. zawarcie umowy, odpowiednia kwalifikacja umowy i wynikających z niej roszczeń, etc.) są oceniane i punktowane w ramach roszczenia odszkodowawczego].

Przesłanki:

A) Powstanie roszczenia

- 1) Zawarto umowę, z której wynika roszczenie o zapłatę 14.000 zł.
- 2) Umowa jest ważna i skuteczna pomiędzy stronami

B) Aktualność roszczenia

- 3) Roszczenie istnieje i przysługuje osobie dochodzącej go

C) Wymagalność i zaskarżalność

- 4) Roszczenie jest wymagalne i zaskarżalne

Ad.1) Zawarcie umowy

Nie ma wątpliwości dotyczących złożenia oświadczenia woli o zawarciu „umowy rezerwacji” przez Annę. Natomiast rozważenia wymaga, czy (a jeśli tak, to kiedy) umowę zawarł Mateusz reprezentowany przez Bogdana, względnie czy „umowa rezerwacji” została zawarta przez Annę z Bogdanem.

Z kazusu nie wynika, by Bogdan miał umocowanie do zawarcia „umowy rezerwacyjnej”. Okazał bowiem Annie pełnomocnictwo do zawarcia umowy najmu i stwierdził, że nie ma pełnomocnictwa do zawarcia umowy rezerwacyjnej. Jednocześnie z okoliczności wynika, że nie chciał on wywołania skutków związania tą umową we własnej sferze prawnej, lecz jedynie brata Mateusza. Należy więc przyjąć że Bogdan działał **jako** rzekomy **pełnomocnik**, chcąc wywołania własnym oświadczeniem skutków bezpośrednio w sferze prawnej Mateusza. Wskazuje na to także jego podpisanie się pod umową z dopiskiem „z upoważnienia”. Bogdan nie może być on uznany za stronę umowy.

Oświadczenie Mateusza (w sms) wobec Anny, powołujące się na łączącą ich umowę z dnia 1 marca 2020 r., należy ocenić jako złożenie oświadczenia woli o potwierdzeniu tej umowy przez Mateusza (art. 103 § 1 k.c.), po tym gdy był on reprezentowany wcześniej przez rzekomego pełnomocnika (Bogdana). Umowa została więc zawarta z chwilą złożenia oświadczeń Anny i Bogdana, a stała się skuteczna z chwilą złożenia oświadczenia przez Mateusza, z mocą wsteczną od chwili zawarcia umowy.

Ad.2) Ważność umowy i jej skuteczność pomiędzy stronami

[Generalne przesłanki ważności czynności prawnej] Z kazusu nie wynika by istniały okoliczności wskazujące na ziszczenie się generalnych przesłanek nieważności (każdej) czynności prawnej. Umowa nie była szczególnie

- (i) sprzeczna z prawem, zasadami współżycia społecznego ani nie prowadzi do obejścia prawa (art. 58 k.c.),
- (ii) po żadnej ze stron nie wystąpiła wada oświadczenia woli powodująca nieważność umowy (brak swobody lub świadomości przy składaniu oświadczeń woli, pozorność).
- (iii) nic nie wskazuje także na brak lub ograniczenie zdolności do czynności prawnych którejkolwiek ze stron lub pełnomocnika,

Kwestia formy jest wskazana poniżej, gdyż wymaga wcześniejszej kwalifikacji typu umowy.

[Określenie typu umowy] Aby ustalić pełny zakres przesłanek koniecznych dla ważności analizowanej umowy, najpierw konieczna jest odpowiedź na pytanie o możliwość jej zakwalifikowania do określonego typu umowy, względnie odpowiedniego (lub analogicznego) stosowania do niej przepisów regulujących nazwany typ umowy. Dla różnych bowiem typów lub/i rodzajów umów przepisy przewidują bowiem szczególne przesłanki ich ważności, oprócz wskazanych już wyżej przesłanek generalnych wymaganych dla ważności każdej czynności prawnej.

W analizowanym stanie faktycznym istnieje w szczególności konieczność rozstrzygnięcia, czy zawarta umowa, określana jako „umowa rezerwacyjna”, powinna być zakwalifikowana jako umowa najmu czy jako inna umowa.

Przepisy nie regulują takiego typu umowy jak „umowa rezerwacyjna” do umowy najmu. Aby określić treść wynikających z niej praw i obowiązków konieczne jest zbadanie treści złożonych oświadczeń, przy uwzględnieniu okoliczności w jakich zostały złożone oświadczenia woli o jej zawarciu i zgodnego zamiaru stron (art. 65 § 2 k.c.).

Zawarta umowa nie może być zakwalifikowana jako umowa najmu, gdyż strony zobowiązały się w niej dopiero do zawarcia umowy najmu (nie zaś: zobowiązały się odpowiednio do: udostępnienia lokalu i do zapłaty czynszu). Wprawdzie nic nie stało na przeszkodzie, by strony zawarły od razu „docelową” umowę najmu. To jednak, że mogły ją od razu zawrzeć, nie przesądza, że ją zawarły. Strony mogą bowiem najpierw, nawet mogąc zawrzeć umowę „docelową”, wykorzystać umowę przedwstępną. Konsekwencje naruszenia tych dwóch umów są bowiem istotnie różne i strony choćby już tylko z tego powodu strony mogą preferować wybór umowy „jedynie” przedwstępnej. Anna wyraźnie nie chciała zawrzeć umowy najmu na przyniesionym przez Bogdana formularzu umowy najmu, lecz spisano inną umowę. Takie zachowanie Anny mogło być zrozumiane przez drugą stronę (ważnego obserwatora) jako brak woli zawarcia umowy najmu. Nie należy więc kwalifikować tej umowy jako umowy najmu. W takiej sytuacji, biorąc pod uwagę, iż zawarta umowa zawiera zobowiązania stron do zawarcia umowy najmu, należy ją zakwalifikować jako umowę przedwstępną, zobowiązującą strony do zawarcia umowy najmu. Użycie odmiennej nazwy umowy nie przekreśla wskazanej kwalifikacji prawnej umowy (*falsa demonstratio non nocet*).

Dla umowy przedwstępnej zobowiązującej do zawarcia umowy najmu przepisy nie przewidują żadnych dodatkowych szczególnych wymogów jej ważności (w szczególności w odniesieniu do formy), których spełnienie należałoby tu zweryfikować.

[Prawa żony do nieruchomości/brak zgody żony]

Należy jeszcze zastanowić się nad konsekwencjami wynikającymi z faktu zawarcia umowy rezerwacyjnej przez Mateusza, w sytuacji gdy lokal został nabyty za środki pochodzące z darowizny jego rodziców. Środki te weszły do majątku osobistego, a nabycie lokalu jest wówczas objęte zasadą surogacji (art. 33 pkt 10 k.r.o.)

Żona Mateusza nie ma więc żadnych praw do nieruchomości lokalowej, nie może skutecznie wyrażać zgody ani sprzeciwu ani wobec czynności zarządu tą nieruchomością, ani wobec zawierania umów najmu lub umów „rezerwacyjnych” (przedwstępnych).

Biorąc pod uwagę powyższą analizę, zawarta umowa jest ważna.

Ad.3) Dochodzone roszczenie istnieje i przysługuje osobie dochodzącej go (brak przeniesienia roszczenia)

[Związanie Anny umową zawartą z rzekomym pełnomocnikiem]

Anna została związana analizowaną umową z chwili złożenia wyżej opisanych oświadczeń woli (Anny oraz Bogdana, działającego w imieniu Mateusza). Mateusza wiąże umowa od chwili jej potwierdzenia, ze skutkami wstecznymi od chwili złożenia oświadczenia woli przez Bogdana w imieniu Mateusza. **Kontrahent strony reprezentowanej przez rzekomego pełnomocnika jest związany umową od chwili złożenia oświadczeń woli o zawarciu umowy. Fakt reprezentacji strony przez rzekomego pełnomocnika nie daje jej kontrahentowi (tu: Annie) uprawnienia do jednostronnego spowodowania ustania związania jej tą umową (z powołaniem się na działanie fałszywego pełnomocnika) w inny sposób, jak tylko przez wyznaczenie Mateuszowi terminu do potwierdzenia umowy (art. 103 § 2 k.c.). Anna nie wyznaczyła żadnego terminu Mateuszowi do potwierdzenia umowy, a jedynie złożyła mu oświadczenie że nie chce być dłużej umową związana. Nie prowadziło to do ustania jej związania umową.**

Oświadczenie Mateusza (w sms) powołujące się na łączącą ich umowę spowodowało dodatkowo – jak wyżej wskazano - potwierdzenie umowy zawartej przez fałszywego pełnomocnika (Bogdana).

[Inne potencjalne podstawy wygaśnięcia roszczenia o wykonanie umowy]

[Niemożliwość świadczenia] Nadejście pandemii Covid-19, ani żadne inne okoliczności wskazane w kazusie, nie spowodowały iż zawarcie umowy najmu stało się dla którejś ze stron niemożliwe, choć stało się to dla Anny nieopłacalne i gospodarczo nieracjonalne. Z niemożliwością świadczenia mamy bowiem do czynienia gdy nikt (a nie tylko strona) nie może spełnić danego świadczenia (rozumienie obiektywne). Brak możliwości zapłaty czynszu najmu na skutek braku zatrudnienia nie powoduje ani niemożliwości wykonania umowy najmu, ani – tym bardziej – niemożliwości zawarcia umowy najmu (a więc wykonania umowy przedwstępnej). W doktrynie rozważana jest koncepcja gospodarczej niemożliwości świadczenia, lecz – pomijając jej dyskusyjność – nie zachodzą tu jej przesłanki, gdyż wykonanie umowy ze strony Anny nie napotyka bardzo poważnych trudności, których pokonanie wymagałoby bardzo wysokich ofiar.

[Prawo odstąpienia] Złożone przez Annę oświadczenie o „rezygnacji z umowy” nie może być uważane za skuteczne odstąpienie od umowy, ani jej wypowiedzenie. Z kazusu nie wynika, aby umowa zastrzegała takie uprawnienie dla Anny. Brak również takiej ustawowej podstawy dla Anny do odstąpienia od umowy przedwstępnej. Nie jest konieczne tu rozważanie, czy znalazłaby zastosowanie ustawowa podstawa odstąpienia z powodu zwłoki, gdyż to nie Mateusz byłby w zwłoce, lecz Anna. Nie mogłaby więc ona na tej podstawie odstąpić. Mateusz zaś nie złożył oświadczenia, które mogłoby być interpretowane jako odstąpienie od umowy.

[Przeniesienie wierzytelności] Z kazusu nie wynika, by doszło do przeniesienia wierzytelności przez Mateusza.

[Treść roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej]

Wobec powyższego z zawartej umowy wynika roszczenie o jej wykonanie. Trzeba jednak zbadać, czy roszczeniem wynikającym z umowy jest dochodzone roszczenie o zapłatę 14.000 zł.

Pomimo tego, że „umowa rezerwacji” została zawarta i jest ważna, a wynikające z niej roszczenie nie wygasło i przysługuje nadal Mateuszowi, to **z zawartej umowy (zakwalifikowanej wyżej jako umowa przedwstępna), nie wynika roszczenie o zapłatę czynszu najmu.** Takie roszczenie powstałoby bowiem dopiero z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ad.4) Roszczenie jest wymagalne oraz zaskarżalne

Roszczenie o zapłatę wynikające z umowy przedwstępnej nie istnieje, więc nie można sensownie ocenić jego wymagalności i zaskarżalności.

[Wymagalność] Gdyby roszczenie istniało (gdyby doszło do zawarcia ważnej umowy najmu, a nie umowy przedwstępnej), to roszczenie nie byłoby wymagalne jeszcze w odniesieniu do okresu najmu, który nie nastąpił, z zastrzeżeniem że czynsz staje się wymagalny - o ile umowa inaczej nie stanowiła - z góry, i jest płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Wedle oceny dokonywanej na dzień egzaminu, byłyby więc wymagalne raty czynszu należne za okres marzec – lipiec.

[Zaskarżalność] Gdyby roszczenie istniało (gdyby doszło do zawarcia ważnej umowy najmu, a nie umowy przedwstępnej), to termin przedawnienia roszczenia o zapłatę każdego z poszczególnych czynszów wynosiłby 3 lata od dnia jego wymagalności, przy czym koniec tego terminu rozciąga się aż do ostatniego dnia roku kalendarzowego (art. 118 zd. 2 k.c.). Roszczenie o zapłatę czynszu, należnego okresowo za czas jego trwania, należy bowiem uznać za roszczenie okresowe. Gdyby roszczenie istniało, nie byłoby przedawnione. Byłoby więc zaskarżalne. Nie trzeba w tej sytuacji badać, czy podniesiono skutecznie zarzut przedawnienia.

II. ROSZCZENIE ODSZKODOWAWCZE WYNIKAJĄCE Z NIEWYKONANIA UMOWY

Wyżej wskazano, że Mateusz nie może domagać się zapłaty kwoty 14.000 zł. na podstawie roszczenia o wykonanie zawartej umowy rezerwacyjnej. Należy jednak w dalszej kolejności rozważyć, czy w analizowanym stanie faktycznym Mateusz może domagać się zapłaty kwoty 14.000 zł. (równowartości utraconego czynszu najmu) na podstawie roszczenia odszkodowawczego *ex contractu*.

Roszczenie odszkodowawcze *ex contractu* może wynikać z ustawy (art. 471 k.c.) lub z art. 390 k.c. (względnie z umowy). W przypadku umowy przedwstępnej można przyjąć dwie koncepcje:

- I) wierzyciel może dochodzić roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 471 k.c., z uwzględnieniem modyfikacji wynikających z art. 389 k.c. lub ewentualnie z umowy.

roszczenie odszkodowawcze wynika tylko i wyłącznie z art. 390 k.c. (z uwzględnieniem ewentualnych modyfikacji umownych), co wyłącza stosowanie art. 471 k.c.; art. 390 k.c. (wraz ewentualnie z umową) określa w sposób kompletny przesłanki tego roszczenia,

W poniższym rozwiązaniu akceptowane są i punktowane obie koncepcje.

Koncepcja I)

Przesłankami dla możliwości domagania się roszczenia odszkodowawczego *ex contractu* z ustawy (**art. 471 k.c.**) jest:

A) Powstanie roszczenia

- 1) Zawarcie umowy
- 2) Ważność umowy
- 3) Powstanie roszczenia o wykonanie umowy
- 4) Niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej)
- 5) ... z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność
- 6) Odstąpienie od umowy [przesłanka sporna w doktrynie – może być tu pominięta]
- 7) Szkoda
- 8) Związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem szkodzącym objętym odpowiedzialnością dłużnika (tu: niewykonaniem umowy) a szkodą

B) Roszczenie aktualne

C) Wymagalność i zaskarżalność

- 9) Roszczenie wymagalne i zaskarżalne

Ad.1) [Zawarcie umowy]

Wyżej już zanalizowano zawarcie umowy, stwierdzając że umowa jest zawarta pomiędzy Anną a Mateuszem.

Ad.2 [Ważność umowy]

Wyżej już analizowano ważność zawarcia umowy, stwierdzając że umowa jest ważnie zawarta pomiędzy Anną a Mateuszem.

Ad.3 [Powstanie roszczenia o wykonanie umowy przedwstępnej]

Wyżej uzasadniono, iż Anna i Mateusz zawarli umowę przedwstępną. Wskazano tam jedynie, że z umowy tej nie wynikało roszczenie o zapłatę czynszu.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego wynikającego z umowy przedwstępnej jest konieczne, by powstało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (zgodnie z art. 390 § 1 k.c. „Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się ...”), ale nie konieczne musi być ono

zaskarżalne. Z umowy przedwstępnej wynika więc zawsze co najmniej roszczenie odszkodowawcze, nawet gdy nie można dochodzić roszczenia o wykonanie zobowiązania. Dlatego rozważanie, czy z umowy przedwstępnej wynika zaskarżalne roszczenie o jej wykonanie, nie jest konieczne.

Fakt, iż Matuszowi przysługuje zaskarżalne roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, a więc jest on w stanie doprowadzić do jej zawarcia, nie powoduje jednak, by bez uprzedniego jej zawarcia przysługiwało mu roszczenie odszkodowawcze z powodu niewykonania umowy przyrzeczonej (w zakresie dodatniego interesu umownego, a więc 14.000 zł.). Ponieważ Mateusz nie dochodził zawarcia umowy najmu, więc nie powstało roszczenie o zapłatę czynszu, za którego niewykonanie mógłby dochodzić odszkodowania w zakresie utraconych zysków.

Na rzecz Mateusza powstało natomiast roszczenie o zawarcie umowy najmu, co – niezależnie od zaskarżalności tego roszczenia - daje mu podstawę – przy spełnieniu innych przesłanek – do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego za jego niewykonanie.

Ad.4. [Niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy]

Mateusz nie żądał zawarcia od Anny umowy (zażądał od razu zapłaty kwoty 14.000 zł.) Jednak Anna oświadczając, iż „rezygnuje z zawarcia umowy” dała do zrozumienia, że jej nie zawrze, a żądaniu zawarcia odmówi. Można więc przyjąć, że doszło ze strony Anny do niewykonania umowy.

Ad.5. [Niewykonanie umowy z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność]

Pandemia Covid-19 spowodowała, iż wykonanie umowy (zawarcie umowy najmu) stało się dla Anny nieracjonalne gospodarczo. Za wywołanie pandemii Anna oczywiście nie ponosi odpowiedzialności. Jednak pomimo pandemii, przy dołożeniu należytej staranności, była ona w stanie umowę wykonać, to jest złożyć oświadczenie woli o zawarciu umowy najmu. Brak jest związku pomiędzy niewykonaniem umowy a tą okolicznością, która mogłaby być kwalifikowana jako siła wyższa. Nawet gdyby umowa najmu była zawarta, to także ona mogłaby być wykonywana. Przyczyną niezawarcia przez nią umowy najmu była więc wyłącznie ocena ekonomiczna Anny nieopłacalności dla niej wykonania umowy. Po zawarciu umowy, a jeszcze przed jej wykonaniem, wykonanie umowy może stać się nieopłacalne dla strony na skutek zachodzących na świecie różnorodnych zdarzeń, na które żadna ze stron nie ma wpływu. Zaistnienie owych zdarzeń, niezależnych od strony, powodujące brak opłacalności wykonania umowy, nie wpłynęło jednak na niemożliwość wykonania umowy (zawarcia umowy najmu) i także nie usprawiedliwia niewykonania umowy. Jest to wówczas niewykonanie zobowiązania z powodu okoliczności, za które Anna ponosi odpowiedzialność.

Natomiast jeżeli owymi zewnętrznymi zdarzeniami wpływającymi na opłacalność zawartej umowy, są zdarzenia mające charakter nadzwyczajnej zmiany stosunków, powodujące nieracjonalność gospodarczą umowy (takie jak pandemia Covid), to uzasadniałaby one jedynie skorzystanie przez Annę z instytucji *rebus sic stantibus* (art. 357¹ k.c.). Jednak wymagałaby ona wystąpienia przez stronę na drogę sądową i ukształtowania treści stosunku prawnego przez sąd.

Ad.6 [Wygaśnięcie roszczenia o wykonanie umowy a odstąpienie od umowy przez Mateusza]

W doktrynie sporne jest, czy dochodzenie odszkodowania za niewykonanie umowy wymaga uprzedniego wygaśnięcia roszczenia o wykonanie zobowiązania, w szczególności przez odstąpienie od umowy. W przypadku odpowiedzi twierdzącej dochodzenie odszkodowania przez Mateusza byłoby niezasadne dopóki nie odstąpiłby skutecznie od umowy. W przypadku jednak drugiego poglądu Mateusz może żądać spełnienia świadczenia odszkodowawczego (gdy spełnią się jego wszystkie inne przesłanki) bez konieczności wygaśnięcia roszczenia o wykonanie umowy. Stojąc na gruncie tego ostatnio wskazanego poglądu, możliwości domagania się przez Mateusza odszkodowania za niewykonanie umowy nie wyklucza istniejące wciąż roszczenie o jej wykonanie.

Jednak na gruncie umowy przedwstępnej nie budzi wątpliwości, że dla dochodzenia roszczenia odszkodowawczego nie musi wygasnąć, lub stać się niezaskarżalne, roszczenie o wykonanie tej umowy. Roszczenie odszkodowawcze jest ukształtowane jako alternatywne do roszczenia o wykonanie zobowiązania.

Ad.7 [szkoda]

Już wyżej wskazano, że na rzecz Mateusza powstało roszczenie wynikające jedynie z umowy przedwstępnej (a nie z umowy przyrzeczonej). Ponieważ strony nie określiły w umowie zakresu odszkodowania za uchylanie się od zawarcia umowy (niewykonanie zobowiązania), to zakres roszczenia odszkodowawczego w odniesieniu do szkody określa art. 390 § 1 k.c. Zgodnie z nim Mateusz może domagać się od Anny naprawienia szkód, które poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (tzw. negatywny interes umowny). Obejmuje to szkody związane z samą procedurą zawarcia umowy, ale nie zyskami, na które wierzyciel mógł liczyć, gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednak w kasusie nie wspomniano, by Mateusz poniósł jakiegokolwiek szkody mieszczące się we wskazanym zakresie. Zatem z tego powodu nie będzie przysługiwać mu roszczenie odszkodowawcze.

Pomimo tego, dalsze przesłanki są jednak konsekwentnie weryfikowane

Ad.8 [Związek przyczynowy]

Powinien on nastąpić pomiędzy zdarzeniem szkodzącym objętym odpowiedzialnością dłużnika (tu: niewykonaniem umowy) a szkodą. Ponieważ, jak wskazano wyżej, szkoda nie nastąpiła, zatem nie jest możliwe zbadanie związku przyczynowego.

Ad.9) [Wymagalność roszczenia i zaskarżalność]

Z chwilą „uchylenia się” przez Annę od zawarcia umowy (art. 389 k.c.) powstaje roszczenie odszkodowawcze (o ile są spełnione inne przesłanki). Aby stało się ono wymagalne, uprawniony powinien dokonać jego wyboru poprzez wezwanie do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Żądanie zapłaty przez Mateusza można objaśniać jako wezwanie do spełnienia świadczenia odszkodowawczego, stąd stałoby się ono wymagalne z tą chwilą. Gdyby roszczenie istniało, byłoby wymagalne.

Roszczenie odszkodowawcze *ex contractu* przedawnia się co do zasady w ogólnym terminie 6 lat. Jednak art. 390 par. 3 k.c. przewiduje szczególny, co do zasady roczny termin przedawnienia, od dnia w którym umowa miała być zawarta, zarówno dla roszczenia o wykonanie umowy, jak i roszczenia odszkodowawczego. Terminu w którym umowa miała być zawarta nie da się wyznaczyć na dzień egzaminu, gdyż nie był on oznaczony w umowie a nie upłynął jeszcze okres, w którym strony mogą wyznaczyć ten termin zgodnie z art. 389 par. 2 k.c.

Alternatywnie akceptowalne jest przyjęcie, że strony zawierając umowę przedwstępną do umowy najmu, która miała być zawarta na czas od 1 marca, tym samym ustaliły dorozumianie termin zawarcia umowy najmu najpóźniej na 1 marca. W tym przypadku roszczenie nie byłoby przedawnione na dzień egzaminu.

Koncepcja II – oceniana alternatywnie

Przesłankami dla możliwości domagania się roszczenia odszkodowawczego *ex contractu* z **art. 390 k.c.** jest:

A) Powstanie roszczenia odszkodowawczego

- 1) Zawarcie umowy przedwstępnej
- 2) Ważność umowy przedwstępnej
- 3) Powstanie roszczenia o wykonanie umowy (o zawarcie umowy przyrzeczonej), choćby niezaskarżalnego
- 4) Niewykonanie umowy przedwstępnej (uchylanie się od zawarcia umowy przedwstępnej)
- 5) Szkoda
- 6) Związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem szkodzącym objętym odpowiedzialnością dłużnika (tu: niewykonaniem umowy) a szkodą

B) Roszczenie aktualne

C) Wymagalność i zaskarżalność

- 7) Roszczenie wymagalne i zaskarżalne

W stosunku do roszczenia opartego o art. 471 k.c. główną różnicą jest (i) odpowiedzialność gwarancyjna oraz w (ii) tym przypadku nie budzący już sporów brak konieczności odstąpienia od umowy, dla otwarcia drogi do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego.

Ad.1) [Zawarcie umowy]

Wyżej już zanalizowano zawarcie umowy, stwierdzając że umowa jest zawarta pomiędzy Anną a Mateuszem.

Ad.2 [Ważność umowy]

Wyżej już analizowano ważność zawarcia umowy, stwierdzając że umowa jest ważnie zawarta pomiędzy Anną a Mateuszem.

Ad.3 [Powstanie zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej]

Wyżej uzasadniono, iż Anna i Mateusz zawarli umowę przedwstępną. Wskazano tam jedynie, że z umowy tej nie wynikało roszczenie o zapłatę czynszu.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego wynikającego z umowy przedwstępnej jest konieczne, by powstało roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (zgodnie z art. 390 § 1 k.c. „Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się ...”), ale nie konieczne musi być ono zaskarżalne. Z umowy przedwstępnej wynika więc zawsze co najmniej roszczenie odszkodowawcze, nawet gdy nie można dochodzić roszczenia o wykonanie zobowiązania. Dlatego rozważanie, czy z umowy przedwstępnej wynika zaskarżalne roszczenie o jej wykonanie, nie jest konieczne.

Ponadto nawet przysługiwanie Mateuszowi zaskarżalnego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, nie powoduje, by bez uprzedniego jej zawarcia przysługiwało mu roszczenie odszkodowawcze z powodu niewykonania umowy przyrzeczonej (w zakresie dodatniego interesu umownego, a więc 14.000 zł.). Ponieważ Mateusz nie dochodził zawarcia umowy najmu i nie doszło do jej zawarcia, więc nie powstało roszczenie o zapłatę czynszu, za którego niewykonanie mógłby dochodzić odszkodowania w zakresie utraconych zysków.

Na rzecz Mateusza powstało natomiast roszczenie którego treścią jest domaganie się naprawienia szkody wynikającej z tego, że liczył on na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Ad.4. [Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej]

Mateusz nie żądał zawarcia od Anny umowy (zażądał od razu zapłaty kwoty 14.000 zł.) Jednak Anna oświadczając, iż „rezygnuje z zawarcia umowy” dała do zrozumienia, że jej nie zawrze, a żądaniu zawarcia odmówi. Można więc przyjąć, że doszło ze strony Anny do uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie jest przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie umowy przedwstępnej niedołożenie przez dłużnika należytej staranności. Art. 471 i nast. w tym zakresie nie znajdują zastosowania. Jest to więc odpowiedzialność gwarancyjna. Nie ma więc znaczenia że Anna uchylała się od zawarcia umowy z powodu tego, że Pandemia Covid-19 spowodowała że dla Anny stało się gospodarczo nieracjonalne zawarcie umowy najmu.

W doktrynie sporne jest, czy dochodzenie odszkodowania za niewykonanie umowy wymaga uprzedniego wygaśnięcia roszczenia o wykonanie zobowiązania, w szczególności przez odstąpienie od umowy. W przypadku odpowiedzi twierdzącej dochodzenie odszkodowania przez Mateusza byłoby niezasadne dopóki nie odstąpiłby skutecznie od umowy. W przypadku jednak drugiego poglądu Mateusz może żądać spełnienia świadczenia odszkodowawczego (gdy spełnią się jego wszystkie inne przesłanki) bez konieczności wygaśnięcia roszczenia o wykonanie umowy. Stojąc na gruncie tego

ostatnio wskazanego poglądu, możliwości domagania się przez Mateusza odszkodowania za niewykonanie umowy nie wyklucza istniejące wciąż roszczenie o jej wykonanie. Jednak na gruncie umowy przedwstępnej nie budzi wątpliwości, że dla dochodzenia roszczenia odszkodowawczego nie musi wygasnąć, lub stać się niezaskarżalne, roszczenie o wykonanie tej umowy. Roszczenie odszkodowawcze jest ukształtowane jako alternatywne do roszczenia o wykonanie zobowiązania.

Ad.5 [szkoda]

Już wyżej wskazano, że na rzecz Mateusza powstało roszczenie wynikające jedynie z umowy przedwstępnej (a nie z umowy przyrzeczonej). Ponieważ strony nie określiły w umowie zakresu odszkodowania za uchylenie się od zawarcia umowy (niewykonanie zobowiązania), to zakres roszczenia odszkodowawczego w odniesieniu do szkody określa art. 390 § 1 k.c. Zgodnie z nim Mateusz może domagać się od Anny naprawienia szkód, które poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej (tzw. negatywny interes umowny). Obejmuje to szkody związane z samą procedurą zawarcia umowy, ale nie zyskami, na które wierzyciel mógł liczyć, gdyby doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednak w kasusie nie wspomniano, by Mateusz poniósł jakiegokolwiek szkody mieszczące się we wskazanym zakresie. Zatem z tego powodu nie będzie przysługiwać mu roszczenie odszkodowawcze.

Pomimo tego, dalsze przesłanki są jednak konsekwentnie weryfikowane

Ad.6 [Związek przyczynowy]

Powinien on nastąpić pomiędzy zdarzeniem szkodzącym objętym odpowiedzialnością dłużnika (tu: niewykonaniem umowy) a szkodą. Ponieważ, jak wskazano wyżej, szkoda nie nastąpiła, zatem nie jest możliwe zbadanie związku przyczynowego.

Ad.7) [Wymagalność roszczenia i zaskarżalność]

Z chwilą „uchylenia się” przez Annę od zawarcia umowy (art. 389 k.c.) powstaje roszczenie odszkodowawcze (o ile są spełnione inne przesłanki). Aby stało się ono wymagalne, uprawniony powinien dokonać jego wyboru poprzez wezwanie do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Żądanie zapłaty przez Mateusza można objaśniać jako wezwanie do spełnienia świadczenia odszkodowawczego, stąd stałoby się ono wymagalne z tą chwilą. Gdyby roszczenie istniało, byłoby wymagalne.

Roszczenie odszkodowawcze *ex contractu* przedawnia się co do zasady w ogólnym terminie 6 lat. Jednak art. 390 par. 3 k.c. przewiduje szczególny, co do zasady roczny termin przedawnienia, od dnia w którym umowa miała być zawarta, zarówno dla roszczenia o wykonanie umowy, jak i roszczenia odszkodowawczego. Terminu w którym umowa miała być zawarta nie da się wyznaczyć na dzień egzaminu, gdyż nie był on oznaczony w umowie a nie upłynął jeszcze okres, w którym strony mogły wyznaczyć ten termin zgodnie z art. 389 par. 2 k.c.

Alternatywnie akceptowalne jest przyjęcie, że strony zawierając umowę przedwstępną do umowy najmu, która miała być zawarta na czas od 1 marca, tym samym ustaliły dorozumianie termin zawarcia umowy najmu najpóźniej na 1 marca. W tym przypadku roszczenie nie byłoby przedawnione na dzień egzaminu.

[Odpowiedź dotycząca roszczenia odszkodowawczego]:

Mateuszowi nie przysługuje roszczenie odszkodowawcze o zapłatę kwoty 14.000 zł., ani żadnej kwoty mniejszej,

[Odpowiedź odnosząca się do wszelkich możliwych podstaw]:

Mateuszowi nie przysługuje wobec Anny roszczenie o zapłatę kwoty 14.000 zł. ani jakiegokolwiek kwoty mniejszej, a więc Mateusz nie może dochodzić tej kwoty od Anny.