

Kazus na egzamin z prawa cywilnego

Dnia 2 maja 2021 r. Julian i Adam zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w Krakowie należącej do Juliana za cenę 500 000 PLN. Umowę zawarto w formie pisemnej. W imieniu Adama, handlarza nieruchomościami, występował jego współpracownik Zbigniew. Zbigniew przedstawił pełnomocnictwo w formie pisemnej, z którego wynikało, że Adam upoważnia Zbigniewa, w okresie między 1.01.2020 a 31.12.2020 r., do zawierania w jego imieniu umów przedwstępnych zobowiązujących do nabycia nieruchomości za cenę nie wyższą niż 400 000 PLN. Julian znał Adama i Zbigniewa z wcześniejszych transakcji nieruchomościami. Jedną z nich była umowa przedwstępna zawarta z Julianem w marcu 2021 r., zobowiązująca do sprzedaży nieruchomości za cenę 800 000 PLN. Zbigniew występował wówczas w imieniu Adama jako jego pełnomocnik, okazując ten sam dokument pełnomocnictwa, który przedstawił Julianowi zawierając z nim umowę 2 maja 2021 r. Co więcej, w wykonaniu tej wcześniejszej umowy przedwstępnej została zawarta później umowa przyrzeczona. Julian wiedział również, że Adam zawsze korzystał z pomocy Zbigniewa, jeśli nie mógł zawrzeć umowy osobiście, a Zbigniew działał w jego imieniu. Tak było także w wypadku umowy przedwstępnej zawartej 2 maja 2021 r.: Adam miał pierwotnie zawrzeć umowę z Julianem, ale rozchorował się i poprosił Zbigniewa, aby ten zawarł umowę przedwstępną z Julianem, ponieważ była to niezwykła okazja nabycia od Juliana atrakcyjnej nieruchomości, której Adam nie chciał stracić.

Zgodnie z umową przedwstępną z 2 maja 2021 r. umowa przyrzeczona sprzedaży miała zostać zawarta nie później niż 1 października 2021 r. Umowa przedwstępna przewidywała również, że za każdy miesiąc opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej strona, która odpowiada za opóźnienie, zobowiązana jest do zapłaty 10 000 PLN na rzecz drugiej ze stron.

Termin 1 października 2021 r. upłynął bezowocnie. Adam i Zbigniew nie reagowali na wezwania Juliana do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 15 listopada 2021 r. Julian nagle zasłabł na ulicy. Kiedy odzyskał przytomność w ambulansie pogotowia ratunkowego, oświadczył do dwóch ratowników medycznych, Filipa i Krzysztofa, udzielających mu pomocy, co następuje: „Przekażcie moją ostatnią wolę: dziedziczy po mnie tylko mój syn Ryszard, nikt więcej”. Niedługo potem Julian zmarł. W ambulansie obok Filipa i Krzysztofa, za wewnętrzną szybą, znajdował się również kierowca Edmund, który w czasie jazdy prowadził za pomocą zestawu głośnomówiącego rozmowę z dyspozytorem w szpitalu. Dzień po śmierci Juliana Filip sporządził wydruk komputerowy

obejmujący treść oświadczenia Juliana w ambulansie: „Dziś, 15 listopada 2021 r. oświadczam, że dziedziczy po mnie wyłącznie syn Ryszard”. Filip ręcznie zapisał na wydruku datę „16.11.2021 r.” a następnie podpisał się na tym wydruku. To samo uczynił Edmund.

W chwili śmierci Julian pozostawał w związku małżeńskim z Eleonorą, matką Ryszarda. Małżonkowie żyli od roku w separacji faktycznej, zaś Julian niedawno zlecił swojemu adwokatowi wystąpienie z powództwem o rozwód ze względu na niewierność małżeńską, której Eleonora regularnie dopuszczała się w ostatnich latach wspólnego pożycia małżonków. Małżonkowie pozostawali w ustroju ustawowej wspólności małżeńskiej, do której wchodziła ww. nieruchomość położona w Krakowie.

Dnia 2 stycznia 2022 r. Eleonora wystąpiła wobec Adama i Zbigniewa z następującymi żądaniami:

1. Niezwłocznego zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości za cenę 500 000 PLN; oraz
2. Zapłaty sumy 30 000 PLN tytułem opóźnienia w zawarciu ww. umowy.

Eleonora uważa, że Adam i Zbigniew odpowiadają wobec niej solidarnie.

Proszę ocenić zasadność roszczenia Eleonory wobec Adama i Zbigniewa. Konieczne jest zbadanie wszystkich przesłanek roszczenia, niezależnie od tego czy są spełnione w danym stanie faktycznym.

Szkic rozwiązania

W celu odpowiedzi na pytanie zadane w kazusie należy rozważyć, czy roszczenia Eleonory oznaczone w pkt 1-2:

- powstały
- nie wygasły
- są wymagalne
- są zaskarżalne

Należy te kwestie przeanalizować w odniesieniu do poszczególnych roszczeń i pozwanych.

- I. Roszczenie Eleonory wobec Adama o: a) zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości; b) odszkodowanie z tytułu opóźnienia w zawarciu ww. umowy.

Konieczne jest ustalenie podstaw prawnych ewentualnych roszczeń Eleonory w stosunku do Adama.

1. Eleonora mogłaby domagać się od Adama zawarcia umowy przyrzeczonej na podstawie umowy przedwstępnej (art. 390 § 2 k.c.)

W świetle stanu faktycznego niezbędne jest zbadanie poniższych przesłanek

- a) czy powstało roszczenie Juliana o zawarcie umowy przyrzeczonej?
 - b) czy roszczenie to podlega dziedziczeniu?
 - c) czy Eleonora jest spadkobiercą Juliana i przeszło na nią ww. roszczenie?
 - d) czy ww. roszczenie nie wygasło, istnieje oraz jest wymagalne i zaskarżalne?
2. Eleonora mogłaby domagać się od Adama zapłaty odszkodowania za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej w wysokości 30 000 PLN na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. i art. 922 § 1 k.c. Pozostałe przesłanki są identyczne j.w.
- a) Powołanie Eleonory do spadku po Julianie

W świetle stanu faktycznego Eleonora mogłaby być powołana do spadku po Julianie z ustawy, jeżeli stwierdzi się, że Julian nie sporządził ważnego testamentu za życia, który przewidywałby inny porządek dziedziczenia po nim. Uwzględniając stan faktyczny konieczna zatem jest ocena ważności (skutku prawnego) zachowania Juliana w ambulansie karetki pogotowia w drodze do szpitala.

Zgodnie z treścią kazusu oświadczenie Juliana zostało złożone, uwzględniając kontekst sytuacyjny, jako oświadczenie ostatniej woli, tj. rozrządzenie *mortis causa* w rozumieniu art. 941 k.c.

Ważność testamentu ustnego

Wymogi dotyczące testamentu ustnego jako jednej z form testamentu szczególnego określa art. 952 § 1 k.c., stanowiąc, że „jeżeli istnieje obawa rychłej śmierci spadkodawcy albo jeżeli wskutek szczególnych okoliczności zachowanie zwykłej formy testamentu jest niemożliwe lub bardzo utrudnione, spadkodawca może oświadczyć ostatnią wolę ustnie przy jednoczesnej obecności co najmniej trzech świadków”. Przepisy art. 952 § 2 i 3 k.c. określają dopuszczalne sposoby stwierdzenia treści testamentu ustnego.

Należy zbadać, czy wymogi ważności testamentu ustnego zostały spełnione

- a) Obawa rychłej śmierci spadkodawcy albo wystąpienie szczególnych okoliczności utrudniających lub uniemożliwiających zachowanie zwykłej formy testamentu

Ww. przesłanki mają charakter alternatywny, wystarczy spełnienie jednej z nich. Z treści kazusu wynika, że Julianowi udzielono nagłej pomocy medycznej i przewożono go do szpitala. Uwzględniając okoliczności (nagłe poważne zachorowanie) należy przyjąć, że przesłanka „obawy rychłej śmierci spadkodawcy” została w kazusie spełniona. Istniejący w doktrynie i orzecznictwie spór co do wykładni tej przesłanki (z jednej strony stanowisko o potrzebie ścisłej interpretacji, z drugiej zaś strony stanowisko przyznające rozstrzygające znaczenie subiektywnemu przekonaniu testatora o rychłej śmierci) nie wpływa na ocenę sytuacji. Przesłanka „obawy rychłej śmierci” jest spełniona niezależnie od przyjętej interpretacji, albowiem występują elementy obiektywne i subiektywne.

b) Oświadczenie ostatniej woli złożone ustnie przy jednoczesnej obecności co najmniej trzech świadków

Z kazusu wynika, że Julian złożył oświadczenie ustnie wobec Filipa i Krzysztofa, jednocześnie obecnych w tylnej części ambulansu. W świetle kazusu nie ulega wątpliwości, że Filip i Krzysztof byli świadkami, że są świadkami oświadczenia ostatniej woli Juliana; nie były to osoby przypadkowo znajdujące się w miejscu i czasie składania oświadczenia woli przez testatora (np. przechodzień). Filipa i Krzysztofa jako osoby obecne przy składaniu oświadczenia należy uznać za świadków w rozumieniu art. 952 § 1 k.c.

Odmiennej interpretację należy przyjąć w odniesieniu do kierującego ambulansem Edmunda. O ile wymóg fizycznej obecności można by uznać za spełniony (obiektywna bliskość do miejsca złożenia oświadczenia przez testatora), to nie ulega wątpliwości, że w chwili składania oświadczenia przez Juliana, Edmund zajęty był kierowaniem ambulansem i odbiorem instrukcji od dyspozytora ze szpitala. Nie można go uznać za świadka w rozumieniu art. 952 § 1 k.c.

c) Zdolność bycia świadkiem testamentu ustnego

Konieczne jest ustalenie, czy Filip, Krzysztofa oraz Edmund mieli zdolność bycia świadkiem testamentu ustnego. W kazusie brak jest informacji nakazujących uznać, że w odniesieniu do ww. osób zachodzą okoliczności wskazane w pkt. 1), 2), 3) i 5) art. 956 k.c.

W kazusie brak jest informacji uzasadniających rozważanie, czy któryś ze świadków utracił względną zdolność bycia świadkiem testamentu Juliana ze względu na okoliczności wymienione w art. 957 § 1 i 2 k.c.

d) Stwierdzenie treści testamentu ustnego

Zgodnie z art. 952 § 2 k.c. treść testamentu ustnego może być stwierdzona w ten sposób, że jeden ze świadków albo osoba trzecia spíše oświadczenie spadkodawcy przed upływem roku od jego złożenia, z podaniem miejsca i daty oświadczenia oraz miejsca i daty sporządzenia pisma, a pismo to podpiszą spadkodawca i dwaj świadkowie albo wszyscy świadkowie. Zgodnie z treścią kazusu jeden ze świadków (Filip) spisał dokładną treść oświadczenia Juliana, a następnie owo oświadczenie zostało datowane i podpisane przez Filipa (który wypełnia wymogi art. 956 k.c.) oraz Edmunda.

Należy przyjąć, że nie wypełniono przesłanek wskazanych w art. 952 § 2 k.c. ze względu na brak podpisów wszystkich świadków testamentu szczególnego a także ze względu na brak oznaczenia miejsca sporządzenia testamentu i miejsca sporządzenia pisma.

Sporządzenie dokumentu i jego podpisanie nastąpiło dzień po złożeniu oświadczenia, co pozwoliłoby na zachowanie terminu rocznego wymaganego w art. 952 § 2 k.c.

Ważność testamentu – pozostałe przesłanki

Niezasadne wydaje się kwestionowanie zdolności testowania Juliana w chwili składania oświadczenia w ambulansie pogotowia ratunkowego. Brak jest wyraźnych podstaw do przyjęcia, że zachodziła wada oświadczenia woli testatora w postaci stanu wyłączającego świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli (por. art. 945 § 1 k.c.).

Ważność testamentu ustnego jako testamentu szczególnego

W świetle art. 955 k.c. należy wskazać, że wskutek śmierci Juliana przed upływem sześciomiesięcznego terminu od ustania okoliczności uzasadniających niezachowanie formy testamentu zwykłego testament szczególny nie utraciłby mocy (ważności), gdyby był ważny.

Testament jest jednak nieważny, ponieważ oświadczenie Juliana nie zostało złożone wobec trzech świadków, lecz jedynie dwóch. Ponadto treść testamentu nie została stwierdzona prawidłowo, co nie byłoby przeszkodą do dziedziczenia na podstawie takiego testamentu, gdyby doszło do przesłuchania wszystkich świadków testamentu zgodnie z art. 952 § 3 k.c.

Konkludując analizę oświadczenia ostatniej woli przez Juliana należy więc stwierdzić, że w stanie faktycznym kazusu nie dochodzi do dziedziczenia po Julianie na podstawie ważnego testamentu. W rezultacie powołanie do spadku po Julianie wynika z ustawy (art. 926 § 1 k.c.).

Dziedziczenie ustawowe po Julianie

W chwili otwarcia spadku po Julianie Eleonora pozostawała z nim w związku małżeńskim. Na podstawie art. 931 § 1 k.c. małżonek spadkodawcy powołany jest do dziedziczenia w pierwszej kolejności; dziedziczy on w równych częściach razem z dziećmi spadkodawcy.

Konieczne jest zbadanie wpływu separacji faktycznej na dziedziczenie przez Eleonorę.

Na podstawie art. 940 § 1 k.c. małżonek jest wyłączony od dziedziczenia, jeżeli spadkodawca wystąpił o orzeczenie rozwodu lub separacji z jego winy, a żądanie to było uzasadnione. W omawianym stanie faktycznym małżonkowie Julian i Eleonora pozostawali w separacji faktycznej, ale żadne z nich nie wystąpiło z powództwem o rozwód do chwili otwarcia spadku po Julianie (Julian miały tylko taki zamiar). Należy zatem przyjąć, że art. 940 § 1 k.c. nie znajduje zastosowania w danym stanie faktycznym – Eleonora nie jest wyłączona od dziedziczenia ustawowego po Julianie na podstawie tego przepisu. Ponadto, w kazusie brak informacji o uznaniu Eleonory za niegodną dziedziczenia oraz ewentualnych dalszych podstawach prawnych, ze względu na które Eleonora nie może lub nie chce dziedziczyć po Julianie.

Należy zatem przyjąć, że Eleonora dziedziczy z ustawy po Julianie, zaś jej udział wynosi $\frac{1}{2}$ spadku.

Jako spadkobierca Juliana Eleonora mogłaby mieć legitymację czynną do wystąpienia z ww. roszczeniami, o ile te roszczenia powstały i wchodzą w skład spadku. Zważywszy, że Eleonora dziedziczy tylko udział w spadku wynoszący $\frac{1}{2}$, konieczne będzie ustalenie, czy Eleonora może dochodzić zapłaty całej sumy od Adama samodzielnie czy tylko łącznie z Ryszardem jako współspadkobiercą (zob. niżej).

b) Czy roszczenia z umowy przedwstępnej powstały?

Konieczne jest ustalenie, kto jest stroną umowy przedwstępnej zawartej przez Juliana. W tym celu należy ocenić rolę Zbigniewa w związku z tą umową.

Umocowanie Zbigniewa do występowania w imieniu Adama

Zbigniew przedstawił dokument pełnomocnictwa upoważniający go do zawierania w imieniu Adama umów przedwstępnych zobowiązujących do nabycia nieruchomości za cenę nie wyższą niż 400. 000 PLN w okresie między 1.01.2020 a 31.12.2020. Należy przyjąć, że w świetle ww.

dokumentu pełnomocnictwo udzielone Zbigniewowi przez Adama miało charakter rodzajowy (art. 98 k.c.). Pisemna forma pełnomocnictwa czyni zadość art. 99 § 1 k.c., ponieważ umowa przedwstępna nie wymaga szczególnej formy dla swej ważności (zob. niżej).

Zasadne jest pytanie o zakres przedmiotowy umocowania (górną granicę wartości zawieranych umów) i jego czasowe ograniczenie. W szczególności zbadać należy, czy w chwili zawierania umowy z Julianem Zbigniew posiadał umocowanie od Adama. Konieczne jest uwzględnienie zachowania się stron w omawianym stanie faktycznym.

Nie ulega wątpliwości, że mocodawca, Adam, godził się na występowanie przez Zbigniewa w jego imieniu w obrocie prawnym, również po upływie okresu umocowania wskazanego w dokumencie, a także w odniesieniu do zawierania umów, których wartość mogła przekroczyć kwotę 400.000 PLN. Ponadto, wiedziała o tym druga strona umowy, Julian, wobec którego Zbigniew występował w imieniu Adama i za jego zgodą we wcześniejszych transakcjach, w tym również po upływie terminu wskazanego w dokumencie umocowywania. W kazusie brak jest informacji o jakichkolwiek działaniach Adama świadczących o sprzeczności wobec występowania Zbigniewa w jego imieniu wobec osób trzecich. Należy zatem przyjąć, że Adam udzielił Zbigniewowi umocowania w sposób ustny, które wykroczało poza granice przedmiotowe i czasowe umocowania opisanego w dokumencie (dopuszczalne byłoby również twierdzenie, że świetle stanu faktycznego pełnomocnictwa do zawarcia umowy z Julianem udzielono w sposób dorozumiany).

W konsekwencji należy przyjąć, że Zbigniew posiadał umocowanie od Adama do występowania w jego imieniu w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z Julianem. Stroną umowy przedwstępnej z Julianem będzie Adam, jeżeli umowa ta spełnia przesłanki ważności (zob. niżej).

Przesłanki ważności umowy przedwstępnej

Określenie istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.)

W doktrynie zgodnie przyjmuje się, że jeżeli umową przyrzeczoną ma być sprzedaż, w umowie przedwstępnej należy określić przynajmniej rzecz i cenę (albo wskazać podstawę do jej ustalenia, por. art. 535 k.c. i art. 536 § 1 k.c.). W omawianym stanie faktycznym uczyniono zadość tym wymogom: a) nieruchomości w ww. stanie faktycznym jest rzeczą oznaczoną co do tożsamości; b) cena miała wynosić 500.000 PLN. Umowa przedwstępna miała charakter dwustronnie zobowiązujący, albowiem zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej zaciągnęły obie strony.

Forma umowy przedwstępnej

Ustawa nie wymaga zachowania formy szczególnej dla zawarcia umowy przedwstępnej (tj. jej ważności). Zgodnie z treścią kazusu umowa przedwstępna została zawarta w formie pisemnej (zwykłej). Forma ta czyni zadość wymogom ustawy.

Konieczne jest jednak zbadanie, jak forma, w której strony zawarły umowę przedwstępną, wpływa na treść ich roszczeń wynikających z tej umowy w świetle art. 390 § 2 k.c. Umowa przyrzeczona (sprzedaży nieruchomości) wymaga do swej ważności formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.). Tym samym strony nie zawarły umowy w formie wymaganej przez art. 390 § 2 k.c. w celu wywołania tzw. silniejszego skutku umowy przedwstępnej, tzn. możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej

Wskazanie w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi przesłanki ważności takiej umowy (art. 389 § 2 k.c.). Jest to jednak dopuszczalne i leży w interesie stron ze względu na skutki braku oznaczenia takiego terminu przewidziane w art. 389 § 2 k.c. Zgodnie z umową przedwstępną umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości miała zostać zawarta nie później niż 1 października 2021 r. Jest to poprawne oznaczenie terminu przez strony.

W stanie faktycznym brak jest informacji wskazujących na wystąpienie podstaw wadliwości umowy przedwstępnej w postaci wad oświadczeń woli lub sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.). Należy zatem przyjąć, że umowa przedwstępna jest ważna i wywołuje skutki prawne.

Skuteczność umowy przedwstępnej ze względu na to, że nieruchomość wchodziła w skład majątku wspólnego Juliana i Eleonory

Z treści kazusu wynika, że nieruchomość, która była przedmiotem umowy przedwstępnej, wchodziła w skład majątku wspólnego Juliana i jego żony Eleonory. Według brzmienia art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. wymóg zgody małżonka obejmuje czynności prawne „prowadzące do [...]”. Jak się przyjmuje, może to dotyczyć zawarcia umowy przedwstępnej np. do umowy sprzedaży nieruchomości. Istnieje jednak rozbieżność poglądów, czy zawarcie umowy przedwstępnej do sprzedaży nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego zawsze wymaga zgody drugiego małżonka, czy tylko wtedy, gdy umowa przedwstępna wywiera tzw. skutek silniejszy. Przyjmując pierwsze stanowisko, powstaje pytanie, czy Eleonora wyraziła zgodę na zawarcie umowy przedwstępnej przez Juliana. Zgoda małżonka wymagana przez art. 37 § 1 k.r.o. może zostać wyrażona zarówno przed zawarciem umowy, jak i następnie (potwierdzenie). W stanie faktycznym nie ma informacji, że taka zgoda w sposób wyraźny została złożona przez Eleonorę przed zawarciem umowy przedwstępnej, ale żądanie wykonania umowy przedwstępnej przez Eleonorę mogłoby być rozumiane jako dorozumiana zgoda na zawarcie tej umowy przez Juliana (jej potwierdzenie). Powstaje jednak kolejny problem, czy zgoda taka byłaby skuteczna.

Możliwe są tu dwa rozwiązania. Po pierwsze, umowa przedwstępna jest ważna i skuteczna, ponieważ zgoda według art. 37 § 1 k.r.o. może być wyrażona także po ustaniu małżeństwa (takie stanowisko przyjął SN w uchwale z 5 marca 1981 r. III CZP 1/81), a Eleonora dokonała dorozumianego potwierdzenia umowy dochodząc roszczeń z tej umowy. Nie jest wymagana w tym przypadku forma szczególna dla zgody (potwierdzenia), ponieważ art. 63 § 2 k.c. przewiduje wymóg formy dla czynności zastrzeżonych pod rygorem *ad solemnitatem*. Natomiast umowa przedwstępna wymaga formy *ad eventum* (tj. skutek słabszy bądź silniejszy).

Po drugie, można opowiedzieć się za odmiennym poglądem, że zgoda według art. 37 k.r.o. musi być wyrażona tylko w czasie trwania małżeństwa, a jego ustanie powoduje niemożliwość udzielenia zgody (potwierdzenia). Z treści kazusu nie wynika, aby potwierdzenie zostało dokonane za życia Juliana. Wówczas umowa przedwstępna byłaby bezskutecznie zawieszona, a po śmierci Juliana stawałaby się nieważna.

W niniejszym rozwiązaniu przyjmuje się pierwsze stanowisko, a więc dopuszczające potwierdzenie przez małżonka umowy nawet po śmierci małżonka, który dokonał czynności prawnej, na którą była wymagana zgoda. Eleonora taką zgodę wyraziła.

Roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej

Zawarcie umowy przyrzeczonej

Zważywszy, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie pisemnej zwykłej, a nie w formie aktu notarialnego, uprawniony z umowy przedwstępnej nie może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz musi zadowolić się roszczeniem odszkodowawczym (art. 390 § 1 k.c.). Oznacza to, że spadkobiercy Juliana nie mogą domagać się od Adama zawarcia umowy przyrzeczonej, a mianowicie umowy sprzedaży nieruchomości za cenę 500.000 PLN.

W konsekwencji należy stwierdzić, że roszczenie Juliana o zawarcie umowy przyrzeczonej wprawdzie powstało, lecz w świetle konstrukcji przyjętej w przepisach k.c. nie może być dochodzone (nie jest zaskarżalne). Ustawa przyznaje wyłącznie prawo do odszkodowania (zob. niżej).

Roszczenia odszkodowawcze

W świetle art. 390 § 1 k.c. strona umowy przedwstępnej, która nie może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, może żądać odszkodowania od drugiej strony, jeżeli spełnione są przesłanki ustawowe. Strony mogą w umowie przedwstępnej ustalić zakres odszkodowania w sposób odmienny niż stanowi to ustawa, która przewiduje odszkodowanie w granicach tzw. negatywnego interesu umownego (por. art. 390 § 1 zd. 2 k.c.).

W omawianym stanie faktycznym strony zastrzegły, że strona, która odpowiada za opóźnienie w zawarciu umowy przedwstępnej, zobowiązana jest do zapłaty 10.000 PLN na rzecz drugiej ze stron za każdy miesiąc opóźnienia. Należy zbadać, czy powyższa klauzula służy ustaleniu zakresu odszkodowania w rozumieniu art. 390 § 1 k.c. czy też ma charakter kary umownej w rozumieniu art. 483 § 1 k.c.

W doktrynie twierdzi się, że strony mogą w umowie przedwstępnej ustalić zakres odszkodowania w sposób odmienny niż czyni to art. 390 § 1 k.c.; w szczególności strony mogą określić, za jakie następstwa niezawarcia umowy przyrzeczonej dłużnik ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą. Odróżnić od tego należy możliwość zastrzeżenia w umowie przedwstępnej kary umownej, która to możliwość wynika z zasad ogólnych. Zgodnie z art. 483 § 1 k.c., można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy.

Funkcją klauzuli zawartej w umowie przedwstępnej między Adamem a Julianem było zapewnienie odszkodowania z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej w oznaczonym terminie. Szczególnie doniosłe jest to, że strony rozszerzyły odpowiedzialność za opóźnienie świadczenia przez jedną z nich, nie wskazując żadnych okoliczności konkretyzujących tę odpowiedzialność (tzn. za jakie okoliczności strony ponosiłyby odpowiedzialność). Można wyrazić wątpliwości co do dopuszczalności takiego rozszerzenia odpowiedzialności względem ustawowego modelu odpowiedzialności w k.c. Jednocześnie twierdzić można, że klauzula umowna jest ważna, natomiast konieczne będzie ograniczenie zakresu odpowiedzialności, do którego prowadzi, stosując odpowiednie przepisy prawa. Wydaje się, że powyższa klauzula jest *prima facie* dopuszczalna i można stosować do niej przypisy k.c. o karze umownej.

Obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej jest świadczeniem o charakterze niepieniężnym, a więc zastrzeżenie kary umownej na wypadek opóźnienia w zawarciu umowy jest dopuszczalne w świetle art. 483 § 1 k.c. Podstawą odpowiedzialności dłużnika jest wówczas art. 471 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. W stanie faktycznym doszło do opóźnienia w zawarciu umowy (art. 476 k.c.). Brak jest w kasusie okoliczności, które mogłyby przemawiać za oceną, iż niezawarcie umowy przyrzeczonej jest spowodowane okolicznościami, za które Adam nie ponosi odpowiedzialności.

W omawianym stanie faktycznym klauzula mogłaby prowadzić do rozległej odpowiedzialności strony uchylającej się od zawarcia umowy przyrzeczonej za opóźnienie w zawarciu tej umowy – w skali roku odszkodowanie wyniosłoby 120.000 PLN.

Należy zatem rozważyć, czy ww. klauzula umowna nie jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 lub 2 k.c., tzn. wskutek sprzeczności z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. Aby dokonać takiej oceny, należy uwzględnić wszelkie okoliczności stanu faktycznego, w tym zachowanie stron, ich motywację, a także wszelkie skutki danej czynności prawnej, również w sferze osób trzecich. Zgodnie ze stanem faktycznym stron zmierzały za pomocą ww. klauzuli umownej do zapewnienia sobie odszkodowania w postaci zryczałtowanej sumy podlegającej zapłacie w razie opóźnienia świadczenia jednej ze stron. W stanie faktycznym brak jest informacji o nagannym zachowaniu stron lub ich motywacjach zasługujących na dezaprobatę (np. pogorszeniu sytuacji jednej ze stron lub osoby 3-ciej). Ponadto, umowa między stronami ma charakter dwustronnie zobowiązujący; rygor odpowiedzialności ukształtowany jest symetrycznie dla obydwu stron. Należy zatem przyjąć, że umowa nie jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 lub 2 k.c.

Ponadto rozważyć należy, czy zastrzeżenie kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej można uznać za skuteczne prawnie w sytuacji jaka zachodzi w kasusie, tj. kiedy nie można dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. W omawianej sytuacji istnieje dług, lecz nie istnieje odpowiedzialność (w rozumieniu możliwości przymusowego dochodzenia). Uznanie, że zastrzeżenie kary umownej w omawianej sytuacji nie wywołuje skutków prawnych prowadziłoby do wniosku, że karę umowną można skutecznie zastrzec tylko w umowie przedwstępnej, która wywołuje tzw. silniejszy skutek (istnieją wtedy dług i odpowiedzialność). Wydaje się, że taka zawężająca interpretacja nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów kodeksu cywilnego.

Przyjmując, że ww. klauzula umowna ma charakter kary umownej w rozumieniu k.c., Adam jako dłużnik mógłby żądać zmniejszenia kary umownej, podnosząc na podstawie art. 484 § 2 k.c., że jest ona rażąco wygórowana. Ponieważ w kasusie brak wzmianki o takim zachowaniu Adama, dalsze rozważania dotyczące zakresu ewentualnego miarkowania kary umownej nie są zasadne.

Czy roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i o zapłatę 30.000 PLN są dziedziczne?

Konieczne jest ustalenie, czy roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej są dziedziczne:

Zgodnie z art. 922 k.c. do spadku należą prawa i obowiązki majątkowe spadkodawcy,

- które nie są związane ściśle z osobą zmarłego i
- nie przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Należy uznać, że roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej (lub szerzej – roszczenia związane z faktem zawarcia umowy przedwstępnej) mają charakter roszczeń majątkowych i nie są roszczeniami związanymi ściśle z osobą spadkodawcy (Julianem). Ponadto, roszczenia te nie podlegają szczególnym przepisom, na podstawie których przechodziłyby na oznaczone osoby po śmierci strony bez względu na to, czy są one spadkobiercami. Wchodzą one zatem w skład spadku po Julianie.

Ponieważ Julian pozostawał we wspólności majątkowej małżeńskiej, wierzytelność z umowy przedwstępnej, w tym roszczenie o zapłatę kary umownej, wchodzić będzie do majątku wspólnego małżonków (Juliana i Eleonory) zgodnie z art. 31 § 1 k.r.o.

Z chwilą śmierci Juliana ustaje wspólność majątkowa między małżonkami. Wierzytelność z umowy przedwstępnej będzie wchodziła do spadku po Julianie w ½ części. Z uwagi na niepodzielny charakter świadczenia, roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej przysługiwać będzie Eleonorze i spadkobiercom Juliana. Natomiast w odniesieniu do roszczenia o zapłatę kary umownej, dziedziczeniu podlegać będzie jedynie połowa kwoty kary umownej, a więc 15 000 PLN, gdyż świadczenie to ma charakter świadczenia podzielnego (po śmierci Juliana roszczenie o zapłatę kwoty 15 000 PLN przysługiwać będzie więc Eleonorze z tytułu udziału w majątku wspólnym; w tej części Eleonora będzie mogła dochodzić roszczenia sama po śmierci Juliana, gdyż nie wchodzi ono do spadku po Julianie).

Zważywszy, że Eleonora jest spadkobiercą Juliana, roszczenia te przysługuje jej wspólnie z drugim spadkobiercą Ryszardem (synem Juliana). Należy zatem ustalić, czy Eleonora mogłaby samodzielnie dochodzić od Adama roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i o zapłatę sumy 15 000 PLN z tytułu kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy.

Analizę należy rozpocząć od stwierdzenia, że w stanie faktycznym nie nastąpił jeszcze dział spadku. Jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom – jak w kazusie – do wspólności majątku spadkowego stosuje się na podstawie art. 1035 k.c. odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów o wspólności majątku spadkowego i dziale spadku. Odpowiednie stosowanie przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych prowadziłoby do wniosku, że istnieje jedna wierzytelność (na którą składają się roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i o zapłatę kary umownej) wobec Adama, przypadająca wspólnie Eleonorze i Ryszardowi jako spadkobiercom Juliana, zaś spadkobiercy mają w tej wierzytelności udziały po ½. Zgodnie z odesłaniem w art. 1035 k.c. należałoby zastosować przepis art. 209 k.c. stanowiący, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Zagadnienie to należy zbadać odrębnie dla obydwu roszczeń wynikających z dziedziczonej wierzytelności:

Dochodzenie przez Eleonorę roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (zakładając, że przesłanki tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej byłyby spełnione) mieściłoby się w ramach ustawowego upoważnienia z art. 209 k.c. (akceptowana jest także odpowiedź zakładająca stosowanie do dochodzenia tego roszczenia przepisów o świadczeniu niepodzielnym, art. 381 § 1 k.c.). Należy podkreślić, że stroną umowy przyrzeczonej byłoby Eleonora i Ryszard.

W odniesieniu do roszczenia o zapłatę kary umownej należy podkreślić, że roszczenie o zapłatę kary umownej ma charakter podzielny. Eleonora ma udział ½ w spadku po Julianie, dlatego powstaje pytanie, czy Eleonora mogłaby dochodzić samodzielnie zapłaty całości kwoty kary

umownej w wysokości 1/2 (tj. 15 000 PLN), która weszła do spadku po Julianie, czy tylko w tej części, która odpowiada jej udziałowi w spadku, a więc tylko kwoty 7 500 PLN. W orzecznictwie reprezentowane jest stanowisko, że wierzytelność pieniężna (jako wierzytelność podzielna) wchodząca w skład spadku ulega z chwilą otwarcia spadku podziałowi między współspadkobierców, o ile można ją uznać za tzw. wierzytelność samodzielna (w szczególności nie pozostająca w związku gospodarczym z rzeczą należącą do spadku). Zgodnie z tym stanowiskiem do uprawnień spadkobierców stosuje się przepisy prawa zobowiązań o wielości wierzycieli. Roszczenie o zapłatę sumy pieniężnej z tytułu kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej stanowi tzw. wierzytelność samodzielna (nie jest gospodarczo związana z częścią składową spadku). Przyjmując to stanowisko, możliwość dochodzenia roszczenia przez Eleonorę należy oceniać na podstawie art. 379 § 1 k.c. Eleonora mogłaby dochodzić przypadającej na nią części, a zatem 1/2 udziału w wierzytelności o zapłatę 15 000 PLN, czyli wierzytelności o zapłatę 7500 PLN (niezależnie od możliwości dochodzenia roszczenia o zapłatę kwoty 15 000 zł, które Eleonora nabyła na skutek ustania wspólności majątkowej - zob. wcześniejsze uwagi). Zgodnie z odmiennym stanowiskiem, w myśl którego stosowanie przepisów o wielości wierzycieli jest nieuzasadnione w obliczu specyfiki sytuacji prawnej współspadkobierców, Eleonora mogłaby dochodzić zapłaty kwoty z tytułu kary umownej w części, w której wchodziła w skład spadku, czyli 15 000 PLN. Podstawą do dochodzenia całości wierzytelności o spełnienie świadczenia podzielnego przez każdego ze spadkobierców zwolennicy omawianego stanowiska upatrują w odpowiednim stosowaniu art. 209 k.c. albo na podstawie analogii z art. 381 § 1 k.c.

W tym szkicu rozwiązania preferowane jest stanowisko uznające dopuszczalność dochodzenia przez Eleonorę jedynie przypadającej na nią części ww. sumy (akceptowane jest również stanowisko przeciwne, zakładające dopuszczalność dochodzenia całej kwoty przez Eleonorę na podstawie art. 209 k.c. lub art. 381 § 1 k.c. zgodnie z drugim przedstawionym wyżej stanowiskiem).

Aktualność roszczenia:

Z przedstawionej analizy wynika, że roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i o zapłatę kary umownej powstały. W treści kazusu brak jest wzmianki o zdarzeniach powodujących wygaśnięcie tych roszczeń (np. zwolnienie z długu, potrącenie, odnowienie).

Wymagalność roszczenia:

W umowie przedwstępnej określony był termin końcowy zawarcia umowy przyrzeczonej jako 1 października 2021 r. Roszczenie to stało się wymagalne z jego upływem.

W odniesieniu do roszczenia o zapłatę kary umownej za opóźnienie należy wskazać, że roszczenie to staje się - stosownie do art. 455 k.c. - wymagalne dopiero po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela do jego spełnienia. W stanie faktycznym nastąpiło to w dniu 2 stycznia 2022 r. Roszczenie to jest wymagalne.

Zaskarżalność roszczeń:

Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej powstało, ale nie może być przymusowo dochodzone ze względu na niezachowanie formy wymaganej dla wywołania przez umowę przedwstępną skutku silniejszego. Nie jest więc ono zaskarżalne. Gdyby umowa przedwstępna spełniała wymagania co do formy i wywoływała skutek silniejszy, roszczenie o zawarcie

umowy przyrzeczonej podlegałoby przedawnieniu zgodnie z art. 390 § 3 k.c. Termin przedawnienia wskazany w tym przepisie wynosi 1 rok i biegnie od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Umowa przyrzeczona miała być zawarta do 1 października 2021 r. Zatem roszczenie z umowy przedwstępnej o zawarcie umowy przyrzeczonej przedawniłoby się z upływem 30 września 2022 r. Skutki biegu terminu przedawnienia odnosiłyby się również do Eleonory jako spadkobierczy Juliana.

Osobno należy rozważyć kwestię terminu przedawnienia roszczenia o zapłatę kary umownej za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej. Należy podkreślić, że roszczenie to jest roszczeniem odrębnym od roszczenia o odszkodowanie z art. 390 § 1 k.c. W doktrynie twierdzi się, że przedawnienie roszczenia o zapłatę kary umownej podlega co do zasady temu samemu terminowi co roszczenie z głównego stosunku prawnej, w szczególności umowy, której wykonanie kara umowna zabezpiecza, tj. umowy przedwstępnej. Należy uznać, że stanowisko to jest uzasadnione w odniesieniu do omawianej w kazusie kary umownej, która miała dyscyplinować strony do rychłego zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu wezwania Adama przez Eleonorę do wykonania umowy, tj. 2 stycznia 2022 r., owo roszczenie byłoby więc zaskarżalne.

Solidarna odpowiedzialność Adama i Zbigniewa wobec Eleonory

Przyjmując stanowisko, że stroną umowy z Julianem jest wyłącznie Adam (Zbigniew występował jako jego pełnomocnik), uzasadnione jest stwierdzenie, że odpowiedzialność z umowy przedwstępnej ponosi tylko Adam. Nie występuje zatem wielość podmiotów po jednej stronie. Ponadto solidarność wymaga szczególnej podstawy prawnej (ustawowej lub z czynności prawnej, art. 369 k.c.), a w stanie faktycznym taka podstawa nie występuje.

Konkluzja:

Eleonora nie może żądać od Adama zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej powstało, ale jest niezaskarżalne. Eleonorze przysługuje udział $\frac{1}{2}$ w wierzytelności wobec Adama o zapłatę kary umownej z tytułu wspólności majątkowej, czyli 15 000 PLN, a ponadto kwota 7 500 zł, jako $\frac{1}{2}$ wierzytelności o zapłatę kary umownej w zakresie, w którym weszła ona do spadku po Julianie. Wierzytelność tę Eleonora może dochodzić od Adama. Eleonora nie ma natomiast żadnych roszczeń wobec Zbigniewa.