



Umowa przedwstępna – kiedy warto ją zawrzeć?

Umowa przedwstępna daje nie tylko zabezpieczenie, że docelowa umowa przyrzeczona zostanie zawarta, ale także pozwala przygotować się do zawarcia definitywnej umowy.



PAULINA CZAJKA

Umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie, ale zachowanie formy szczególnej (np. forma aktu notarialnego) wiąże się z określonymi skutkami, które mogą być dla strony istotne, w szczególności gdy jedna ze stron unika zawarcia umowy przyrzecznej.

1. Co to jest umowa przedwstępna?

Zgodnie z art. 389 § 1 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (dalej: „KC”) – umowa przedwstępna stanowi umowę, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy określającej istotne postanowienia umowy przyrzecznej.

2. W jakim celu zawierana jest umowa przedwstępna?

Umowa przedwstępna jest zawierana przede wszystkim w celu zapewnienia zawarcia umowy definitywnej w przyszłości, w sytuacji gdy zawarcie umowy definitywnej z określonych przyczyn nie jest możliwe w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Niemożliwość zawarcia umowy w określonym momencie może wynikać m.in. z uwagi na brak posiadania potrzebnych dokumentów, brak uzyskania kredytu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej. Umowa przedwstępna pozwala zatem na realizację umowy właściwej w przyszłości.

Zawarcie umowy przedwstępnej stanowi również gwarancję, że strony zawarły umowę definitywną w przyszłości oraz zabezpieczenie na wypadek, gdyby nie doszło do zawarcia umowy definitywnej (o ile strony wprowadzą stosowne postanowienia do umowy przedwstępnej).

3. Czy umowa przedwstępna może poprzedzać każdą umowę definitywną?

Umowa przedwstępna może poprzedzać każdą umowę definitywną z zakresu prawa cywilnego. Umowa przedwstępna jest często wykorzystywana w przypadku sprzedaży nieruchomości. Wówczas, pozwala na zabezpieczenie interesów, np. kupującego, w sytuacji gdy ubiega się on o kredyt i potrzebuje czasu na dokonanie formalności.

4. Czy umowa przedwstępna może zobowiązywać obie strony?

Umowa przedwstępna może być zobowiązująca jednostron-

nie (tj. jedna strona umowy może zobowiązać się do zawarcia umowy przyrzecznej) lub zobowiązująca dwustronnie (tj. dwie strony umowy mogą zobowiązać się do zawarcia umowy przyrzecznej). Przy czym, w praktyce najczęściej występuje umowa dwustronnie zobowiązująca.

W celu realizacji umowy przedwstępnej, ważne jest współdziałanie stron umowy przedwstępnej. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi: „dla osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzecznej wymagane jest współdziałanie stron, polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzecznej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi – I Wydział Cywilny z 6 lipca 2017 r., sygn. akt I ACA 1660/16).

5. Co powinna zawierać umowa przedwstępna?

Zgodnie z art. 389 § 1 KC umowa przedwstępna powinna zawierać istotne postanowienia umowy przyrzecznej. Przez istotne postanowienia umowy przyrzecznej należy rozumieć elementy konieczne umowy przyrzecznej (essentialia negotii). Bez tych postanowień umowa nie może dojść do skutku. Sąd Najwyższy określił, że: „zawarte w art. 389 § 1 KC wymaganie, by umowa przedwstępna określała istotne postanowienia umowy przyrzecznej, nie oznacza wprowadzenia dalej idących wymagań w stosunku do umowy przedwstępnej niż w stosunku do innych umów zobowiązaniowych”. (wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 20 lipca 2020 r., sygn. akt I CSK 131/19).

PRZYKŁAD

Umowa przedwstępna może zawierać termin zawarcia umowy przyrzecznej, karę umowną, zadek, umowne prawo odstąpienia. Strony mogą również uregulować inne zagadnienia, takie jak dostarczenie odpowiednich dokumentów lub zaświadczeń, uzyskanie odpowiednich zgód.

Należy przyjąć za Sądem Najwyższym, że: „Strony mogą do treści umowy przedwstępnej, poza istotnymi postanowieniami (art. 389 KC), wprowadzić w granicach określonych w art. 353¹ KC, postanowienia, które nie przesądzają o jej bycie, nie stanowią o jej skuteczności i nie odnoszą się do spełnienia świadczenia z tej umowy (zawarcie umowy przyrzecznej) ale kształtują zachowania stron

w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przyrzecznej” (wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 15 listopada 2016 r., sygn. akt III CNP 9/16).

W konsekwencji, strony przy konstruowaniu umowy przedwstępnej mogą wprowadzić dodatkowe postanowienia według swojej woli, biorąc pod uwagę art. 353¹ KC, wskazujący na to, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzyszczenia społecznego.

6. Jaki jest termin do zawarcia umowy przyrzecznej?

Strony umowy przedwstępnej decydują, czy uwzględnią w umowie termin zawarcia umowy definitywnej. Nie ma obowiązku, aby w umowie strony określały termin zawarcia umowy definitywnej. Strony oznaczają termin zawarcia umowy przyrzecznej najczęściej określając datę kalendarzową, do której powinna zostać zawarta umowa przyrzeczona, np. do 30 listopada 2025 r.

W przypadku, gdy strony umowy przedwstępnej nie określiły terminu w umowie, art. 389 § 2 KC wskazuje na zasady ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzecznej.

Zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 389 § 2 KC:

■ w przypadku, gdy termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony i uprawniona jest tylko jedna strona umowy do żądania zawarcia umowy przyrzecznej – umowa przedwstępna powinna być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzecznej;

■ w przypadku, gdy termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony i uprawnione są obie strony umowy do zawarcia umowy przyrzecznej, które wyznaczyły inne terminy zawarcia umowy przyrzecznej – umowa przedwstępna powinna być zawarta w terminie wyznaczonym przez stronę, która wcześniej złożyła oświadczenie;

■ w przypadku, gdy termin w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony i uprawnione są obie strony umowy do zawarcia umowy przyrzecznej, które wyznaczyły inne terminy zawarcia umowy przyrzecznej – umowa przedwstępna powinna być zawarta w terminie wyznaczonym przez stronę, która wcześniej złożyła oświadczenie;

W zakresie terminu do zawarcia umowy przyrzecznej, Sąd Okręgowy w Szczecinie wskazał, że: „jeżeli termin zawarcia umowy przyrzecznej nie został wskazany w umowie ani wyznaczony przez strony w terminie jednego roku po jej zawarciu, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przy-

rzecznej (art. 389 § 2 zdanie trzecie KC). Niedopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzecznej po upływie owego rocznego terminu jest zaś następstwem ustania obowiązku zawarcia takiej umowy, a tym samym zachodzi niemożność dochodzenia zawarcia umowy przyrzecznej (art. 390 § 2 KC). Strony nie mogą drogą czynności prawnej skrócić lub przedłużyć terminu zawitego, określonego bezwzględnie wiążącym unormowaniem art. 389 § 2 KC, który ustawodawca określił dla nich, w celu wyznaczenia terminu spełnienia świadczenia. Roszczenia z umowy przedwstępnej wygasną, jeżeli w rocznym terminie od jej zawarcia strony nie wskażą terminu związania się umową definitywną. Natomiast strony mogą drogą porozumienia zmieniać już wyznaczony termin zawarcia umowy przyrzecznej” (wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie – VIII Wydział Gospodarczy z 17 października 2016 r., sygn. akt VIII GC 243/14).

7. Jakie są skutki zawarcia umowy przedwstępnej?

Zawarcie umowy przedwstępnej daje możliwość dochodzenia roszczeń przez stronę, która oczekiwała, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta.

W sytuacji, gdy strona umowy uchyliła się od zawarcia umowy przyrzecznej, strona uprawniona może żądać naprawienia szkody, która została przez nią poniesiona przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzecznej (art. 390 § 1 KC). Co istotne, strony mogą ułożyć w odmienny sposób określając inaczej zakres odszkodowania. Strony, regulując w sposób odmienny zasady odszkodowania mogą dokonać rozszerzenia w zakresie tego, co będzie objęte odszkodowaniem lub zawęzić ten zakres. Odszkodowanie obejmuje, w szczególności koszty i wydatki dotyczące przygotowania i zawarcia umowy przedwstępnej, np. opłaty notarialne, wynagrodzenie prawnika.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu: „naprawienie szkody, o której mowa w art. 390 § 1 KC dotyczy szkody w granicach tzw. ujemnego interesu umownego, tj. szkody poniesionej przez to, że uprawniony liczył na zawarcie umowy przyrzecznej” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu – I Wydział Cywilny z 6 listopada 2012 r., sygn. akt I ACA 556/12). Sąd Apelacyjny w Krakowie wyjaśnił, że: „odszkodowanie o którym mowa w art. 390 § 1 KC (naprawienie szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzecznej) sprowadza się do tak zwanego negatywnego interesu umownego. Interes ten obejmuje utracenie korzyści poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, nie obejmuje zaś korzyści, jakie strona wzięła z wykonaniem umowy. A więc gdyby pozwana rzeczywiście uchyliła się od zawarcia umowy mogłaby się powołać na: np. kosztów zawarcia umowy, wydat-

ków związanych z własnym świadczeniem, zbędnych nakładów związanych z własnym świadczeniem. Odszkodowanie to natomiast w żadnym wypadku nie obejmuje nieuzyskanych korzyści, a które poszkodowany liczył uzyskać w przypadku dojścia umowy do skutku i jej wykonania” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie – I Wydział Cywilny z 1 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACA 727/17).

Ważne jest to, że strona uprawniona może domagać się zawarcia umowy przyrzecznej, w sytuacji gdy umowa przedwstępna czyni zażość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzecznej, w szczególności co do formy (art. 390 § 2 KC).

Możliwość domagania się zawarcia umowy przyrzecznej nie powoduje, że strona pozbawiona zostaje prawa do dochodzenia odszkodowania. Strona nie jest zobowiązana do wykorzystania w pierwszej kolejności roszczenia o zawarcie umowy. Sąd Najwyższy wskazał, że: „żądania odszkodowania z art. 390 § 1 KC nie wyłącza okoliczność, iż stronie uprawnionej przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzecznej” (postanowienie Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 15 lutego 2024 r., sygn. akt I CSK 401/23). To do strony umowy będzie należał wybór, z jakiego przysługującego jej roszczenia skorzysta, tj. czy będzie żądać zawarcia umowy albo zapłaty odszkodowania.

8. W jakiej formie powinna zostać zawarta umowa przedwstępna?

Umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie. Co istotne, umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie również w przypadku, gdy umowa definitywna powinna być zawarta w formie szczególnej.

Wymóg formy szczególnej ma znaczenie wyłącznie w sytuacji, gdy strony umowy chciałyby osiągnąć skutek w postaci możliwości domagania się zawarcia umowy przyrzecznej, o którym mowa powyżej. Forma szczególna umowy przedwstępnej jest zastrzeżona wyłącznie w celu wywołania określonych skutków prawnych (forma ad eventum).

9. Czy warto zawrzeć umowę przedwstępną?

Niewątpliwie zawarcie umowy przedwstępnej jest korzystne, w szczególności w sytuacji, gdy z jakichś przyczyn w danym momencie nie jest możliwe zawarcie umowy definitywnej. Umowa przedwstępna daje swego rodzaju gwarancję, że umowa docelowa zostanie zawarta, np. po otrzymaniu zaświadczenia z urzędu lub uzyskaniu środków finansowych, które to umożliwią zawarcie umowy definitywnej. Ważne jest to, aby strony w sposób właściwy uregulowały swoje prawa i obowiązki, w tym aby wzięły pod uwagę zawarcie umowy w formie szczególnej.

/o

Paulina Czajka
– radca prawny,
Kancelaria Kopec Zaborowski