

Umowa przedwstępna – na co uważać przy jej zawieraniu

Praktyka obrotu gospodarczego pokazuje, że instytucja tzw. umowy przedwstępnej jest dość często stosowana, w szczególności w przypadku transakcji na rynku nieruchomości. Czy jednak popularność tej umowy oznacza, że strony wiedzą, na co zwracać uwagę przy negocjowaniu jej postanowień i jakie problemy mogą się pojawić już po jej zawarciu?

Podobnie jak w przypadku negocjowania i zawierania innych umów, strony umowy przedwstępnej powinny dopilnować, żeby była ona ważna i wiążąca. Brak w umowie przedwstępnej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej skutkować będzie bowiem nieważnością pierwszej z nich. Stanie się tak np. w razie niewskazania w umowie przedwstępnej sprzedaży ceny, za którą ma dojść do nabycia określonego przedmiotu (ewentualnie sposobu jej ustalenia).

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej

Co istotne, niewskazanie w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie skutkuje nieważnością tej pierwszej umowy. W takiej sytuacji strona, której przysługuje uprawnienie do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej może wyznaczyć termin w ciągu roku od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Po jego upływie nie można domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej. Problemy praktyczne mogą pojawić się wówczas, gdy umowa nie przewiduje terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a jednocześnie zawiera warunek zawieszający (np. uzyskanie pozwolenia na budowę przez jedną ze stron), którego ziszczenie się jest konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Względy praktyczne nakazują przyjąć, że termin ten zaczyna biec dopiero po spełnieniu się warunku, w przeciwnym razie mogłoby dojść do sytuacji, w której termin roczny upłynąłby jeszcze przed ziszczeniem się warunku. Kwestia ta jest jednak problematyczna, dlatego lepiej doprecyzować ją w umowie przedwstępnej.

Uprawnienie do wyznaczenia terminu może przysługiwać obu stronom umowy przedwstępnej. Wiążący będzie jednak termin wyznaczony przez tę ze stron, która wcześniej skutecznie złożyła stosowne oświadczenie. Doradzam, aby w umowie przedwstępnej określić, w jakiej formie oświadczenie o wyznaczeniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej może zostać złożone drugiej stronie. Dodać należy, że wyznaczony termin ma być „odpowiedni”. Musi on zatem uwzględniać czas niezbędny do dokonania czynności, które w danym przypadku powinny poprzedzać zawarcie umowy przyrzeczonej (np. wymóg uzyskania zezwoleń, kredytu bankowego, ustalenie terminu aktu notarialnego u notariusza). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie musi być określony konkretną datą. Może on również przybrać postać ogólnego sformułowania, np. „po żniwach” lub „przed Bożym Narodzeniem”. Oczywiście zastosowanie tego typu sformułowań może rodzić spory interpretacyjne pomiędzy stronami, wobec czego nie jest wskazane ich używanie.

Przeniesienie praw na inny podmiot

W sytuacji, gdy strona nie ma pewności, czy będzie przystępować do zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też zrobi to inny podmiot (np. wchodzący w skład tej samej grupy kapitałowej), w umowie przedwstępnej powinna znaleźć się zgoda kontrahenta na przeniesienie praw i obowiązków z umowy przedwstępnej na inny dowolny lub konkretny podmiot, jeśli jest on już znany. Brak zgody w umowie przedwstępnej spowoduje, że uzyskanie jej później będzie zależne od woli drugiej strony umowy.

Odszkodowanie

Co do zasady, odszkodowanie za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej ograniczone jest wyłącznie do tzw. ujemnego interesu umownego, a zatem obejmuje koszty zawarcia umowy przedwstępnej (np. wynagrodzenie prawnika, koszty uzyskania dokumentów, koszty aktu notarialnego). Nie można więc żądać wyrównania szkody, którą strona poniosła w związku z tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej (np. utracone korzyści). Strony mają jednak możliwość wprowadzenia odstępstwa od tej reguły poprzez ustalenie większego lub mniejszego zakresu obowiązku odszkodowawczego w takiej sytuacji.

Jeśli jednak umowa przedwstępna spełnia wymagania, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności co do formy, to w takiej sytuacji strona może żądać albo powyższego odszkodowania albo zawarcia umowy przyrzeczonej (kumulacja tych roszczeń nie jest dopuszczalna).

Umowa przedwstępna stanowi praktyczne narzędzie, które może być szeroko stosowane w obrocie gospodarczym. Jednak jak obrazuje powyższa analiza, wiele aspektów umowy przedwstępnej wymaga szczególnej uwagi i doprecyzowania, tak by interesy strony umowy przedwstępnej były chronione w możliwie jak największym stopniu.

Autor: Piotr Furmaga, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy