Umowa przedwstępna.

Przepisy Kodeksu Cywilnego w art. 389-390 regulują zagadnienie umowy przedwstępnej.

Umowa przedwstępna stanowi zabezpieczenie na przyszłość uregulowania stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami tej umowy, w przypadku jeżeli niezwłoczne zawarcie umowy końcowej nie jest możliwe. Problem ten może dotyczyć transakcji dużej wartości i zakresie np. umowy kupna sprzedaży nieruchomości, gdzie potrzebny jest czas na zgromadzenie niezbędnych środków finansowych.

Umowa przedstępna powinna zawierać istotne warunki umowy końcowej (przyrzeczonej) takie jak określenie stron i ceny. W przypadku zawarcia umowy przedstępnej w takie samej formie jak umowy przyrzeczonej, można dochodzić ustalenia zawarcia tej umowy. (forma aktu notarialnego).

Poza tym przysługują roszczenia odszkodowawcze jeżeli do umowa przyrzeczona nie została zawarta z winy drugiej strony umowy

Roszczenia do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasają z upływem roku od dnia kiedy umowa miała być zawarta lub zapadło prawomocne orzeczenie sądu zastępujące zawarcie umowy przyrzeczonej.

Dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej przed Sądem jest możliwe w świetle brzmienia art. 64 KC.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23.04.2023 r. sygn.akt: II CSKP 1770/22 stwierdził, że:

***W konsekwencji orzeczenie sądu stwierdzające, zgodnie z żądaniem pozwu, obowiązek strony do złożenia oznaczonego oświadczenia woli o przeniesieniu własności zastępuje umowę i powoduje przejście własności nieruchomości na powoda.***

Mając na uwadze powyższe instytucja umowy przedwstępnej może mieć w praktyce istotne znaczenie dla obywateli i podmiotów gospodarczych.

Artykuł przygotował Radca prawny Jacek Sławomir Osuch