

PRZEDSIĘBIORCA



DOBRA METODA

Umowa przedwstępna to bardzo wygodne narzędzie kształtowania wzajemnych praw i obowiązków stron przyszłej umowy, czyli przyrzeczonej — mówi Michał Wysocki z kancelarii Wysocki i Partnerzy. fot. MP

Prawo Kiedy należy korzystać z umowy przedwstępnej

Umów się przedtem, jak ma być potem

Jeśli nie może dojść do podpisania określonej umowy, ale jest wola stron do jej zawarcia, warto pomyśleć o umowie przedwstępnej.

Firma Kowalskiego zamierza kupić lokal użytkowy pod swoją siedzibę. Ma już upatrzoną lokalizację w centrum miasta. Po tygodniowych negocjacjach z deweloperem dotyczących ceny nieruchomości i terminu, w jakim można ją przejąć, Kowalski decyduje się ostatecznie na nabycie lokalu. Ponieważ jednak obiekt zostanie ukończony dopiero za dwa lata, strony mają na razie podpisać przedwstępną umowę sprzedaży. Czy taka konstrukcja prawna się opłaca? — zastanawia się Kowalski. Tak, gdyż takie rozwiązanie ma wiele zalet — odpowiadają fachowcy.

— Dzięki zawarciu umowy przedwstępnej zakupu mieszkania czy lokalu użytkowego klient ma pewność, że nieruchomość zostanie dla niego zarezerwowana — twierdzi Jacek Bazan z firmy deweloperskiej J.W. Construction Holding.

Oznacza to, że przy prawidłowo skonstruowanej umowie przedwstępnej istnieje niemal pewność, że dojdzie do oczekiwanej transakcji (czyli zawarcia umowy przyrzeczonej) w przyszłości.

— Jednocześnie, co jest pewnym standardem w obrocie gospodarczym, koszty umowy przyrzeczonej zostaną poniesione później, co daje czas choćby na dokonywanie obrotu posiadanymi środkami finansowymi, na przykład na rynku kapitałowym — tłumaczy Michał Wysocki, radca prawny, partner w kancelarii Wysocki i Partnerzy.

Istotne elementy

Czym de facto jest więc umowa przedwstępna? Najogólniej rzecz biorąc, jest to umowa, przez którą strony zobowiązują się do zawarcia

WAŻNY PRZEPIS

Artykuł 390 kodeksu cywilnego „§ 1. Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyli się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

§ 2. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szcze-

gólności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 3. Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne”.

w przyszłości umowy przyrzeczonej, a której istotne postanowienia są określone już teraz.

— W umowie przedwstępnej należy określić takie elementy, jak przedmiot umowy oraz cenę. Można również wskazać pewną formułę obliczenia ceny w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Dopuszczalne jest także zastosowanie w umowie przedwstępnej kary umownej w razie niespełnienia przez kontrahenta świadczeń pieniężnych — wymienia Grzegorz Kuderski, adwokat z kancelarii White & Case.

Co jednak ważne, nie można zastosować tej formy prawnej, jeśli nie zostaną w niej określone istotne elementy przyszłej umowy.

— O tym, jakie elementy są uznawane za istotne, decyduje charakter przyszłej umowy. Inne elementy będą wchodziły w rachubę w przypadku umowy sprzedaży, a inne na przykład w razie dzierżawy urządzeń przemysłowych — mówi Michał Wysocki.

Jednocześnie, zgodnie z art. 390 § 2 kodeksu cywilnego (przepis

w ramce), jeżeli forma umowy przedwstępnej czyni zadość przepisom o formie przewidzianym dla umowy przyrzeczonej (np. umowa przedwstępna nabycia lokalu ma formę aktu notarialnego, czyli taką samą, jak właściwa umowa sprzedaży), wtedy prawo pozwala dochodzić — w razie takiej konieczności — zawarcia umowy przyrzeczonej przed sądem.

— To właśnie czyni umowę przedwstępną tak atrakcyjną dla uczestników obrotu. Przy czym jeżeli wymagania co do formy nie są zachowane, to strona umowy może domagać się od strony uchylającej się od zawarcia umowy przyrzeczonej naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na jej zawarcie — wyjaśnia Michał Wysocki.

Zawarcie umowy przyrzeczonej można uzależnić od warunku lub terminu, co dodatkowo nadaje całej tej konstrukcji elastyczności. Należy jednak pamiętać, że jeśli zapisany warunek jest nieziszczal-

ny, to umowa przedwstępna jest nieważna.

Przedawnienie roszczenia

Jest jeszcze jedno ograniczenie. Wszelkie roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona.

— Jeżeli jednak termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, to powinna ona być zawarta w terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania jej zawarcia. Jeżeli natomiast obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej, to wiążący jest termin wskazany przez stronę, która wcześniej dokonała stosownego oświadczenia — wyjaśnia za wiłości prawnie Michał Wysocki.

W praktyce umowy przedwstępne najczęściej stosuje się przy transakcjach związanych z obrotem nieruchomościami. Może ona jednak być — ze względu na swą uniwersalność — atrakcyjna też dla przedsiębiorców w innych branżach.

Albert Stawiszynski

a.stawiszynski@pb.pl | 022-333-98-59

