

## Umowa przedwstępna

Autor tekstu: **Marta Lampart**

**P**actum de contrahento, czyli umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą do zawarcia w przyszłości umowy zasadniczej [1]. Strony zazwyczaj zawierają taki typ umowy dlatego, że w momencie jej zawierania nie mają możliwości zawarcia umowy właściwej.

Świadczeniem umowy przedwstępnej jest zobowiązanie do złożenia w przyszłości określonego oświadczenia woli oraz podjęcie innych czynności potrzebnych do zawarcia umowy przyrzeczonej [2]. Powinna ona zawierać jej istotne postanowienia (*essentialia negotii*) oraz określenie terminu, w którym ma być zawarta umowa zasadnicza. W przypadku umowy sprzedaży, konieczne jest podanie przedmiotu i jego ceny oraz terminu. Określenie terminu powinno nastąpić albo przez podanie daty kalendarzowej, do której lub w której ma być zawarta umowa przyrzeczona, albo też przez takie określenie terminu, aby dał się on z góry ustalić bez żadnych trudności [3].

W zależności od tego czy umowa przedwstępna jest umową jednostronnie czy dwustronnie zobowiązującą, zawarcia umowy stanowczej może żądać jedna ze stron lub obie. Jeżeli termin w ciągu, którego ma być zawarta umowa przyrzeczona nie został oznaczony, powinien on zostać określony przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 KC). W przypadku, gdy obie strony są zobowiązane i obie wyznaczyły inny termin, to wiążący jest ten, który został wyznaczony wcześniej [4]. Natomiast jeżeli w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin dla umowy przyrzeczonej, wtedy nie można już żądać jej zawarcia.

Umowa przedwstępna może być zawarta w dowolnej formie, żaden przepis prawny nie określa dla niej konkretnej formy. Umowa sprzedaży [5] nieruchomości powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 158 KC), jednak umowa przedwstępna zobowiązująca do jej zawarcia może być zawarta w formie ustnej lub innej dowolnej formie, nie wywiera ona wpływu na ważność umowy przyrzeczonej. Zawarcie umowy przedwstępnej to jedno zdarzenie prawne, natomiast zawarcie umowy przyrzeczonej to już odrębne zdarzenie prawne.

Forma umowy przedwstępnej może mieć jedynie znaczenie przy określaniu jej skutków. Wyróżnia się tzw. skutek mocniejszy i słabszy. Skutek mocniejszy polega na tym, że ten, kto jest uprawnionym w umowie przedwstępnej, może doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej wbrew woli drugiej strony [6]. Skutek słabszy z kolei polega na tym, że uprawniona strona, może żądać jedynie naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej [7]. Te skutki mogą wystąpić jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia (art. 390 § 1 KC). Osiągnięcie skutku mocniejszego zależy od tego, czy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom stawianym co do formy (art. 390 § 2 KC). Wyróżnienie to ma charakter jedynie egzemplifikujący, znaczy to, że jeżeli umowa przedwstępna została zawarta w formie np. aktu notarialnego, jaka potrzebna jest dla ważności umowy przyrzeczonej, to nie jest przesądzone, że spełnia ona wszystkie potrzebne wymagania. Może być potrzebne np. posiadanie odpowiedniego zezwolenia, bez którego nawet przy zachowaniu wymagań co do formy zawarcie umowy przyrzeczonej nie jest możliwe. Jednak zawarcie umowy przedwstępnej w formie wymaganej dla umowy zasadniczej może okazać się korzystne dla strony uprawnionej, a *contrario* niekorzystne dla strony zobowiązanej, ponieważ istnieje wtedy większe prawdopodobieństwo, że będzie musiała zawrzeć niechcianą umowę. Strona uprawniona może skorzystać bądź to z realizacji skutku mocniejszego bądź słabszego, jest to tzw. upoważnienie przemienne [8].

Umową podobną do umowy przedwstępnej jest tzw. umowa ramowa. Jest ona jedynie wykreowana przez praktykę gospodarczą [9]. Podobnie jak umowa przedwstępna polega na organizowaniu procesu zawierania umów w przyszłości. Przystosowana jest do wielokrotnego zawierania określonego rodzaju umów względem niej wykonawczych [10]. Ustala się w niej sposób ich zawarcia i pewne elementy ich treści. Z umowy ramowej nie wynika zobowiązanie do zawarcia umowy wykonawczej, kreuje ona tylko obowiązek do dołożenia starań do zawarcia umowy wykonawczej, niedochowanie tego obowiązku może wiązać się z sankcją

odszkodowawczą [11].

Roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (art. 390 § 3 KC). Przedawnienie takie może kształtować się inaczej, w razie gdy sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, wtedy przedawnienie biegnie dopiero od dnia, w którym orzeczenie sądu stało się prawomocne. Wtedy w upływie roku nie będzie można domagać się roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej.

---

Przypisy:

[1] Istnieją różne określenia umowy, co do której zawarcia zobowiązują się strony w umowie przedwstępnej. Może być nazywana umową zasadniczą, przyrzeczoną, stanowczą, konkretną czy właściwą.

[2] W. Czachórski, "Zobowiązania. Zarys wykładu", Warszawa 2003.

[3] Orzeczenie Sądu Najwyższego z 14.12.1972r., III CRN 33/72, OSP 1973, poz. 195, za: W. Czachórski ...

[4] Jest to nawiązanie do dawnej maksymy rzymskiej *Prior tempore, potior iure*, znaczy ona, że kto pierwszy w czasie, ten pierwszy w prawie. Miała zastosowanie także do ksiąg wieczystych.

[5] Także inna umowa przenosząca własność.

[6] W. Czachórski ...

[7] Jest to określane jako ujemny interes umowny. Warunkiem przyznania naprawienia szkody jest jej wykazanie.

[8] W. Czachórski ...

[9] Z. Radwański, "Zobowiązania-część ogólna", Warszawa 2003.

[10] *Ibidem*.

[11] *Ibidem*.

#### **Marta Lampart**

Absolwentka Prawa i Administracji na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego. Interesuje się prawem cywilnym i gospodarczym/handlowym oraz ekonomią. Od października 2004 prowadziła zajęcia z Historii Prawa Polskiego w Towarzystwie Biblioteki Słuchaczy Prawa Uniwersytetu Jagiellońskiego.

[Pokaż inne teksty autora](#)

(Publikacja: 22-08-2004)

[Oryginał.](http://www.racjonalista.pl/kk.php/s,3567) (<http://www.racjonalista.pl/kk.php/s,3567>)

Contents Copyright © 2000-2008 by Mariusz Agnosiewicz

Programming Copyright © 2001-2008 Michał Przech

Autorem tej witryny jest Michał Przech, zwany niżej Autorem.

Właścicielem witryny są Mariusz Agnosiewicz oraz Autor.

Żadna część niniejszych opracowań nie może być wykorzystywana w celach komercyjnych, bez uprzedniej pisemnej zgody Właściciela, który zastrzega sobie niniejszym wszelkie prawa, przewidziane

w przepisach szczególnych, oraz zgodnie z prawem cywilnym i handlowym, w szczególności z tytułu praw autorskich, wynalazczych, znaków towarowych do tej witryny i jakiegokolwiek ich części.

Wszystkie strony tego serwisu, wliczając w to strukturę podkatalogów, skrypty JavaScript oraz inne programy komputerowe, zostały wytworzone i są administrowane przez Autora. Stanowią one wyłączną własność Właściciela. Właściciel zastrzega sobie

prawo do okresowych modyfikacji zawartości tej witryny oraz opisu niniejszych Praw Autorskich bez uprzedniego powiadomienia. Jeżeli nie akceptujesz tej polityki możesz nie odwiedzać tej witryny i nie korzystać z jej zasobów.

Informacje zawarte na tej witrynie przeznaczone są do użytku prywatnego osób odwiedzających te strony. Można je pobierać, drukować i przeglądać jedynie w celach informacyjnych, bez czerpania z tego tytułu korzyści finansowych lub pobierania wynagrodzenia w dowolnej formie. Modyfikacja zawartości stron oraz skryptów jest zabroniona. Niniejszym udziela się zgody na swobodne kopiowanie dokumentów serwisu Racjonalista.pl tak w formie elektronicznej, jak i drukowanej, w celach innych niż handlowe, z zachowaniem tej informacji.

Plik PDF, który czytasz, może być rozpowszechniany jedynie w formie oryginalnej, w jakiej występuje na witrynie. **Plik ten nie może być traktowany jako oficjalna lub oryginalna wersja tekstu, jaki zawiera.**

Treść tego zapisu stosuje się do wersji zarówno polsko jak i angielskojęzycznych serwisu pod domenami Racjonalista.pl, TheRationalist.eu.org oraz Neutrum.eu.org.

Wszelkie pytania prosimy kierować do [redakcja@racjonalista.pl](mailto:redakcja@racjonalista.pl)