

# Odpowiedzialność odszkodowawcza za uchylenie się od wykonania umowy przedwstępnej

Zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości wymaga odpowiedniego przygotowania. Kupujący gromadzi środki do zapłaty ceny (zaciąga kredyt, spienięża obligacje lub inne papiery wartościowe, dokonuje wymiany walut). Sprzedający zaś musi pozyskać wiele niezbędnych dokumentów, a niekiedy podjąć dodatkowe działania, takie jak naprawa usterek, usunięcie przedmiotów z nieruchomości gruntowej, opróżnienie lokalu. W konsekwencji sprzedaż jest często poprzedzona umową przedwstępną uregulowaną w art. 389 i n. KC zobowiązującą do zawarcia w przyszłości umowy finalnej. W idealnym świecie strony umowy przedwstępnej wykonują jej postanowienia, a następnie spotykają się w uzgodnionym terminie u notariusza i podpisują umowę przyrzeczoną. Zdarza się jednak, że do transakcji nie dochodzi, a między kupującym i sprzedającym powstaje spór, kto jest za to odpowiedzialny i jakie konsekwencje ma ponieść. Patrząc na ogromną liczbę wyroków sądowych dotyczących tego zagadnienia<sup>1</sup>, nie są to sytuacje wyjątkowe. Powstające na tle wykładni przepisów kwestie prawne są skomplikowane budząc wiele kontrowersji, a najnowsze orzecznictwo czyni wyłom w wielu do niedawna akceptowanych tezach. Niniejszy artykuł przedstawia praktyczne aspekty zasad odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z uwzględnieniem najnowszego orzecznictwa Sądu Najwyższego.

## Podstawowe informacje o umowie przedwstępnej

Umowa przedwstępna uregulowana w art. 389 i 390 KC jest szczególnym rodzajem kontraktu, którego celem jest przygotowanie zawarcia innej umowy. Wykonanie zobowiązania wynikającego z takiej umowy polega na złożeniu odpowiednich oświadczeń woli, a w odniesieniu do tematu omawianego w niniejszym artykule, zawarcia przed notariuszem umowy sprzedaży nieruchomości.

Zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej może być, zgodnie z wyrażonym brzmieniem art. 389 § 1 KC, jed-

nostronne, gdy do zawarcia umowy będzie zobowiązana tylko jedna ze stron lub dwustronne, gdy wynikające z niej prawa przysługują zarówno kupującemu, jak i sprzedającemu.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta w formie aktu notarialnego daje uprawnionemu możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej w sądzie, a prawomocny wyrok zastępuje umowę finalną. Strona umowy nie ma jednak obowiązku występowania z takim żądaniem i może poprzestać na roszczeniu odszkodowawczym. W przypadku zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w innej formie, moż-

na dochodzić wyłącznie odszkodowania za niewykonanie zobowiązania z niej wynikającego. Zgodnie z art. 390 § 1 KC odszkodowanie ograniczone jest do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

## Dochodzenie zawarcia umowy przyrzeczonej – wzmianka

Jeżeli umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości zawarta jest w formie aktu notarialnego, to można żądać jej wykonania w drodze procesu sądowego. W praktyce, mało kto decyduje się na to decyduje. Jest tak z wielu powodów. Po pierwsze,

<sup>1</sup> Na dzień niniejszej publikacji w zbiorze Legalis do art. 390 KC zostało przyporządkowanych 900 orzeczeń!